



## Documento Estratégico do Quarteirão da Bainharia - Vol. I / versão web

Unidade de Intervenção do Quarteirão da Bainharia | Morro da Sé | Q14046 | Março2008



## ÍNDICE

<b>Introdução</b> .....	<b>4</b>
<b>1 Considerações gerais</b> .....	<b>5</b>
<b>2 Levantamento e diagnóstico da situação existente</b> .....	<b>6</b>
2.1. Enquadramento urbanístico.....	6
2.1.1. Estacionamento .....	8
2.1.2. Mobilidade pedonal .....	8
2.2. Breve nota histórica.....	10
2.2.1. Muralha Românica .....	11
2.2.2. Aljube Eclesiástico.....	13
2.3. Condicionantes .....	14
2.4. Características do edificado .....	15
2.4.1. As Parcelas.....	15
2.4.2. Edificação .....	16
2.4.3. Propriedade das parcelas .....	19
2.4.4. Caracterização construtiva .....	20
2.4.5. Estado de conservação .....	22
2.5. Ocupação .....	27
2.6. Alçados da situação existente .....	29
<b>3 Intervenção proposta</b> .....	<b>30</b>
3.1. Enquadramento .....	30
3.2. Estratégia de Reabilitação Funcional.....	30
3.2.1. Pólo 1 - Residência de Estudantes .....	32

3.2.2.	Pólo 2 - Habitação .....	33
3.3.	Alçados da situação proposta .....	35
3.4.	Intervenção proposta por parcela .....	37
3.4.1.	Pólo de Intervenção 1 .....	37
3.4.2.	Pólo de Intervenção 2 .....	37
3.4.3.	OUTRAS INTERVENÇÕES (ISOLADAS) .....	38
4	Estimativa orçamental da intervenção proposta .....	60
5	Planificação da Intervenção Proposta .....	63
6	Identificação e descrição dos prédios que integram a Unidade de Intervenção .....	65
7	Interessados em colaborar com os proprietários .....	72
8	Avisos e Incentivos à Reabilitação Urbana .....	72

## INTRODUÇÃO

A Porto Vivo, SRU - Sociedade de Reabilitação da Baixa Portuense SA, é uma sociedade anónima de capitais exclusivamente públicos, cujos accionistas são o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana e a Câmara Municipal do Porto, que tem como missão promover a reabilitação e reconversão urbanas da Baixa Portuense, nos termos do Decreto-Lei 104/2004, de 7 de Maio.

Em 6 de Junho de 2006, o Conselho de Administração da Porto Vivo, SRU, deliberou a definição de Unidade de Intervenção correspondente ao Quarteirão da Bainharia, delimitado pela Rua da Bainharia, Rua Escura, Rua de São Sebastião, Rua de Pena Ventosa, Largo da Pena Ventosa, Travessa de Sant'Ana e Rua de Sant'Ana.

Notificada a Câmara Municipal do Porto, nos termos e para os efeitos do art. 12º do referido Decreto-Lei, deliberou, na sua reunião de 25 de Julho de 2006, dispensar a elaboração do plano de pormenor para este Quarteirão, pelo que se procedeu à elaboração do Projecto Base de Documento Estratégico que foi aprovado pelo Conselho de Administração a 15 de Janeiro de 2008.

Procedeu-se à participação dos interessados.

O presente documento constitui o **Documento Estratégico** para a Unidade de Intervenção do Quarteirão da Bainharia, e foi elaborado no quadro dos requisitos legais dispostos no Decreto-Lei nº104/2004, de 7 de Maio.

Este Documento Estratégico baseia-se num levantamento exaustivo e no correspondente diagnóstico das 58 parcelas que constituem a Unidade de Intervenção do Quarteirão da Bainharia e estabelece a estratégia para a reabilitação e revitalização do quarteirão.

## 1 CONSIDERAÇÕES GERAIS

O quarteirão da Bainharia, homónimo da Rua que o delimita a nor-noroeste, localiza-se no Morro da Sé, sendo um dos onze quarteirões que integram este espaço territorial. Para além da Rua da Bainharia, o quarteirão apresenta um perímetro, de 421m, definido na totalidade pelas Rua Escura, a nordeste; as Ruas de São Sebastião e de Pena Ventosa e, também, o Largo com o mesmo nome desta, a sul; está ligada por sua vez à pequena Travessa de Santana, também a sul, e à Rua com o topónimo da mesma invocação, a poente. A sua área é de quase meio hectare (em rigor, 4932 m<sup>2</sup>).

Totaliza 58 parcelas, numa unidade territorial única, que se desenvolve segundo um eixo de orientação aproximada Nascente-Poente, dobrando em cotovelo para sudeste, na intersecção da Rua da Bainharia com a Rua de Sant’Ana.



## 2 LEVANTAMENTO E DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO EXISTENTE

### 2.1. Enquadramento urbanístico

O quarteirão ocupa um espaço intermédio entre a Sé e as artérias de Mouzinho da Silveira e as Avenidas de D. Afonso Henriques e de Vímara Peres. Os acessos mais directos entre estes eixos e a Bainharia são em número de quatro. A Rua do Souto e dos Pelames, que convergem na Cruz do Souto, estabelecem a conexão a norte, ao início da Rua da Bainharia e Rua Escura. A noroeste e a poente, respectivamente, as ligações estabelecem-se à Rua Mouzinho da Silveira - como aliás, no caso da anterior conexão - pela Rua da Ponte Nova e pela Travessa da Bainharia.

O Morro da Sé, onde se insere a fracção de território âmbito deste Documento Estratégico, tem uma localização estratégica face a diversos outros espaços cuja atractividade é inegável - nomeadamente a Ribeira e a Baixa - e, graças à proximidade das estações de Metro e de Caminho de Ferro de São Bento, tem também uma acessibilidade excepcional aos centros dos municípios da coroa metropolitana do Porto.

Mais importante ainda, no contexto do quarteirão em estudo, é a proximidade, medida pela distância-tempo, ao Pólo Universitário da Asprela.

A estação de Metro de São Bento dista menos de 500m do Quarteirão da Bainharia, medidos a partir do seu ponto mais afastado à primeira, o que corresponde a um percurso, a pé, de cerca de 7 a 8 minutos. No ponto mais próximo, o trajecto demorará apenas cinco. Atendendo a que a viagem de metro tardará menos de 14 minutos, entre as estações de São Bento e Hospital São João, e dada a frequência de passagem de 6 minutos da Linha Amarela, o trajecto entre o Quarteirão da Bainharia e o Pólo Universitário da Asprela, deverá ser sempre inferior a 30 minutos e, geralmente, não atingirá os 25.

Como se verá adiante, isto assume uma importância considerável para o tipo de funções que se pretendem instalar no quarteirão, e promove uma mobilidade sustentável e independente do veículo privado, particularmente adequada a jovens, estudantes e turistas. Dada a existência do interface da Trindade, a apenas 4 a 10 minutos, mais ainda se estende a área acessível, em tempo útil, ao Quarteirão.

Análise análoga poder-se-á fazer no que concerne à Estação de São Bento, que pouco dista da sua homónima do modo ferroviário ligeiro.

As linhas de autocarros da STCP cujas paragens se localizam na proximidade do Quarteirão da Bainharia são em número elevado, a que não serão alheios dois factores - a localização da Bainharia



em pleno coração do Centro Histórico e, simultaneamente, da Praça da Liberdade, Avenida dos Aliados e Mouzinho da Silveira, onde confluem, especialmente no caso dos dois primeiros espaços, um elevado número de linhas. Releva-se também a passagem da Linha ZH (Zona Histórica), em minibus, pela própria Rua da Bainharia, com paragem na Rua Escura.

As linhas da STCP com paragem a menos de 240 e 400m do Quarteirão da Bainharia estão indicadas na tabela seguinte, sendo representadas, na figura acima, as primeiras.

### **2.1.1. Estacionamento**

Nem as características topográficas, nem, arriscamos, as geológicas, permitiram a criação de estacionamento formal no Quarteirão da Bainharia. Apesar disso, o estacionamento informal está presente nalguns pontos - no Largo da Cruz do Souto, na Rua Escura e na Rua da Bainharia, próximo à Rua da Ponte Nova.

Fora do Quarteirão, é o Parque de São Bento, com capacidade para cerca de uma centena de veículos, o mais próximo e de mais cómodo acesso, nomeadamente quando comparativamente ao Parque do Infante.

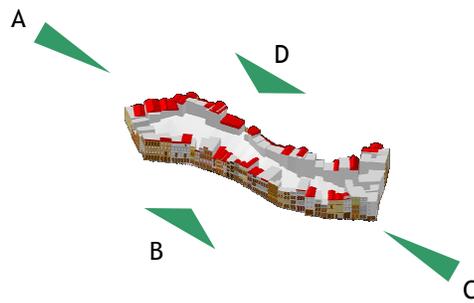
### **2.1.2. Mobilidade pedonal**

A mobilidade pedonal, necessariamente pela periferia do Quarteirão, é condicionada pelas condições topográficas que fizeram do morro de Pena Ventosa um marco estratégico do ponto de vista militar.

A diferença de cotas entre os pontos de menor e maior cota do Quarteirão da Bainharia é de monta: o ponto mais baixo, no cruzamento da Rua da Bainharia com a Rua de Sant'Ana, está, aproximadamente, à cota dos 41m; o mais alto, entre as Ruas de Pena Ventosa e a de São Sebastião, chega aos 72m. A pendente média no quarteirão é de 7,4%, sendo, contudo, substancialmente mais elevada nalguns troços do perímetro do mesmo.

Podem-se distinguir duas realidades no que concerne às pendentes observadas, consoante as Ruas que delimitam o quarteirão, dependendo do seu traçado relativo à Cerca Românica - de envolvência, mais suaves, ou atravessamento, mais directas e declivosas. No primeiro caso, encontram-se as Ruas da Bainharia, São Sebastião e Pena Ventosa; no segundo, a Rua de Sant'Ana e a Rua Escura.

Os desníveis e pendentes estão claramente ilustrados na representação tridimensional, em perspectiva ortográfica, do Quarteirão, onde se deverá atentar, especialmente, nas vistas desde o Largo de Pena Ventosa à Rua Escura (A) e na da Travessa de Sant'Ana à Rua de São Sebastião (D), que sublinham e justificam o que foi afirmado.



*A - Pena Ventosa, São Sebastião e Rua Escura*



*B - Rua Escura e Rua da Bainharia*



*C - Ruas da Bainharia e de Sant'Ana*



*D - Ruas de Pena Ventosa e de São Sebastião*

## 2.2. Breve nota histórica

A ocupação humana do Porto começa no Morro de Pena Ventosa, por excelência um verdadeiro forte natural, ladeado por escarpas, e com provisão abundante de água - o Douro, o Rio da Vila, encanado sob Mouzinho da Silveira, e um pequeno ribeiro a nascente.

O difícil acesso, ao esporão que é o Morro de Pena Ventosa, ditou grandemente o desenvolvimento dos arRuamentos e edificação nesta área, que só nos seus terraços naturais a cotas mais elevadas o permite sem limitações de maior devidas à sua orografia. Do mesmo modo, as Ruas que gizam os quarteirões do Morro da Sé são consequência desta orografia difícil e naturalmente defensiva, seguindo ou cortando as curvas de nível, em acessos de envolvência, como é o caso, respectivamente, da Rua de Sant'Ana, e as Ruas da Bainharia e São Sebastião.

O Morro de Pena Ventosa é habitado desde há, pelo menos, três milénios, tendo sido encontrados vestígios arqueológicos que documentam esta ocupação, podendo-se distinguir três períodos após este povoamento inicial - com populações do Final da Idade do Bronze, a primeira; uma segunda, onde os contactos com o Mediterrâneo se desenvolveram; e uma terceira, com a romanização, antecedendo em pouco mais de um século a era actual.

A primeira estrutura urbana corresponde precisamente à ocupação romana. Cale seria um ponto intermédio entre Olisipone e Bracara Augusto. A via de ligação poderá identificar-se, numa análise de cariz topográfico, com o canal de pendentes mais suaves do vale do Rio da Vila, a Rua dos Mercadores e, também, num prolongamento desta pela Rua da Bainharia. Na Cruz do Souto, intersecção desta última com a Rua Escura e as Ruas dos Pelames e do Souto, existiria a bifurcação das vias com destino a Braga e Penafiel.

Será durante a ocupação romana, nos finais do séc. III e inícios do IV, que foi construída uma muralha primitiva, que se pode presumir com um perímetro similar ao da Cerca Românica.

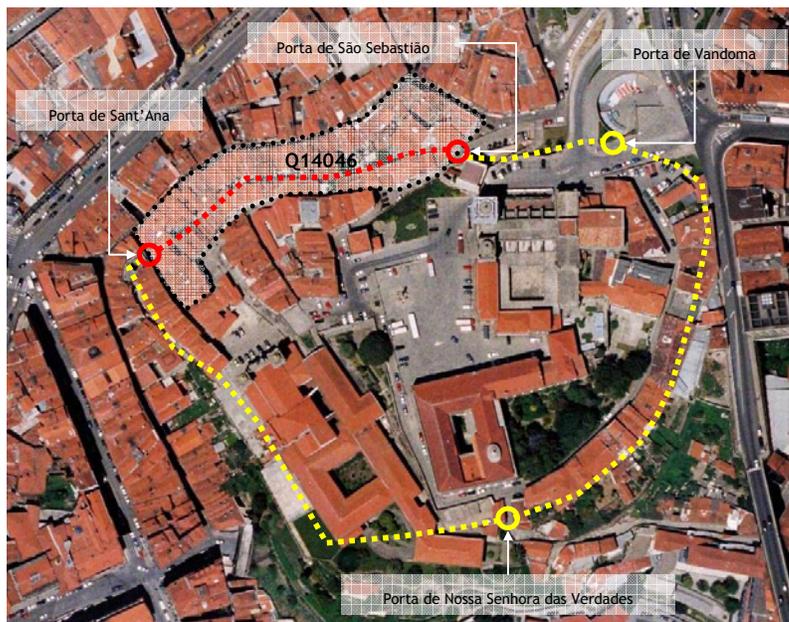
A Muralha Românica é de considerável importância no contexto deste documento estratégico, pois o seu traçado ainda é definidor da estrutura urbana que se observa no Quarteirão da Bainharia.

### 2.2.1. Muralha Românica

*(...) una Muralla Antiquissima, se vê en partes con las colonos de muralla muy perfectas, (...) de donde se prosiguia la muralla antigua por de tràs de la Calle de nuestra Señora del Hierro, hasta la Puerta de San Sebastian, (...), y la Cassa de la Camara es la Cantaria muy perfecta, supliò el lugar de la Muralla vieja, hasta la puerta de San Sebastian. Y desta Puerta se ven algunos trechos de Muro sobre la Calle de la Bayñaria y Puente nuebla, hasta dar en la Puerta de Santa Ano al Piè de la Calle de las Aldas. (...)*

A Muralha Românica, como se esquematiza na figura seguinte, corre pelos tardoze das edificações das Ruas da Bainharia e Pena Ventosa, sobre uma penedia com desniveis consideráveis. Este pano de muralha estende-se pelo Quarteirão entre as Portas de São Sebastião e de Sant’Ana - conhecido como Portal em épocas medievais. Ainda são visíveis vestígios do Portal no que resta do Arco de Sant’Ana, junto da alminha da mesma invocação, e Rua homónima.

A Muralha Românica sofreu sucessivas reconstruções e alterações, depois do que terá sido o seu levantamento primordial em finais do Séc. III, havendo testemunhos escritos das obras de



reconstrução e beneficiação de que foi alvo ao longo do tempo. Entre eles, encontram-se as remodelações posteriores à Reconquista, a construção de vários cubelos na Idade Média (no Séc. XII) e, após a sua perda de importância como edificação militar, a destruição das Portas de S. Sebastião, Sant’Ana e Vandoma, em inícios (as primeiras) e meados do Séc. XIX (a última).

A datação exacta da Muralha será sempre alvo de dificuldades, pois o seu traçado em épocas mais recuadas é desconhecido - os sucessivos restauros, reconstruções e alterações não permitem precisar que partes do circuito muralhado, tal como originalmente se erguia, subsistiram nas épocas seguintes. Certa, porém, é a reconstrução da mesma no Séc. XII.

Vestígios da Cerca Românica foram por diversas vezes encontrados, em trabalhos na área do Morro da Sé. Particularmente interessante é o testemunho da existência de troços da muralha na face sul da Rua da Bainharia, até São Sebastião, visíveis ainda em 1928.

É esta presença dos resquícios da primitiva estrutura urbana medieval e, porventura, romana, com génese na configuração da Muralha, a que nos referimos quando afirmamos ser a actual ainda marcada pela de antanho.

O vazio que existia entre os tardozeiros das casas das Ruas de Pena Ventosa e Bainharia foi muitas vezes preenchido com novas edificações, sendo testemunha deste facto as demolições de que foram sucessivamente alvo durante tempo de guerra (no século XIV, por D. Dinis e D. Afonso IV).

Pelo exposto, verifica-se que não há muito pouco tempo ainda eram visíveis troços da muralha, cuja reconstituição em planta se pode fazer quase integralmente e que, por isso, serve de instrumento importante na hora de futuras sondagens arqueológicas sempre que se queira intervir em zonas por onde ela passe. As casas, quer do lado exterior (por exemplo na R. da Bainharia), quer do lado interior (R. da Pena Ventosa) traçam claramente o contorno da cerca.

### 2.2.2. Aljube Eclesiástico

É no cimo da Rua de São Sebastião que se localiza o “moderno” Aljube Eclesiástico, datado de meados do séc. XVIII. Foi construído em substituição do Aljube medieval, já em estado de avançada degradação, e que se situava extra-muros, perto do Arco de Vandoma.

O aljube setecentista foi construído em duas casas do, na altura, Deão do Cabido da Sé do Porto, D. Jerónimo de Távora. Ainda hoje, é possível identificar os dois lotes urbanos em que funcionou.



O edifício foi, na altura da sua construção, considerado como admirável e, curiosamente, só o piso superior seria de utilização como aljube propriamente dito, sendo o rés-do-chão para aluguer.

Ao longo da sua relativamente curta história, o Aljube foi alvo de sucessivas adaptações, servindo como cadeia pública terminado o foro eclesiástico. Uma secção para as “mulheres vagabundas” foi criada em 1865 e, uma década mais tarde, funcionou como “asilo dos rapazes”, em substituição do da Rua das Carvalheiras.



Após a sua desactivação, na década de 20 do século passado, o prédio foi alterado pelo proprietário, Januário de Sousa Barbosa.

Sob o perímetro do antigo Aljube Eclesiástico, correspondente à parcela 36 do quarteirão, verificou-se da existência de arcos de volta perfeita, com um pé direito considerável, superior a quatro metros, que aparentam sustentar todo o conjunto edificado que sobre eles se encontra - no tardoz da parcela 36.



### 2.3. Condicionantes

A Unidade de Intervenção integra-se na área classificada como Património Mundial pela UNESCO, inscrita na respectiva lista de Património desde o dia 5 de Dezembro de 1997.

Todo o Quarteirão da Bainharia está inserido na área classificada do centro histórico do Porto, Zona Especial de Protecção (ZEP), como definida na Carta de Condicionantes, da qual ao lado se representa um excerto, do Plano Director Municipal do Porto (PDMP), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 19/2006, de 26 de Janeiro.

A área de protecção da Sé Catedral e da Igreja e Colégio de S. Lourenço ("Grilos") toca os dois extremos do quarteirão, englobando parte das parcelas da Rua Escura e do início da Rua de São Sebastião, e também a ponte, junto à Travessa de Sant'Ana, respectivamente.



A porção da área de intervenção mais profunda, nomeadamente entre as parcelas 44 e 13, no que é adiante designado por Pólo 1, não está inserida em nenhum dos perímetros de protecção destes Monumentos.

Do PDMP, foram tomados, como de particular interesse para a elaboração deste Documento Estratégico:

- a alínea e), do número 2 do Artigo 1º;
- os Artigos 10º a 13º;
- os Artigos 44º a 45º e as alíneas a) e e) do número 1, bem como o número 4 do Artigo 46º, e;
- o Artigo 66º.

Acresce referir que o quarteirão em causa está inserido na área classificada pela UNESCO como património da humanidade.

## 2.4. Características do edificado

### 2.4.1. As Parcelas

No quarteirão em estudo, as parcelas, à excepção da parcela da Hospedaria do Terreiro da Sé, são de dimensões reduzidas com um desenvolvimento de frente de Rua exíguo. A sua forma é variável atendendo às condicionantes morfológicas do local.

As parcelas volvidas à Rua da Banharia apresentam quase sempre uma profundidade muito superior à dimensão da frente de Rua, sendo genericamente edificadas na sua totalidade, maioritariamente pelo edifício principal ou por sucessivos anexos que se lhe foram adossando. Desta situação, e pela diferença de cotas altimétricas entre as Ruas de Pena Ventosa e S. Sebastião e da Rua da Banharia, resultam condições de habitabilidade e salubridade deficientemente resolvidas, uma vez que as fachadas a tardoz das edificações são, quase sempre, constituídas pelo muro de suporte de terras que faz a transição de cotas, ou para ele “abrem” pequenos saguões.



*Saguões em edifícios em mau estado de conservação*



*Saguões em edifícios rehabilitados*

As Parcelas volvidas à Rua de Pena Ventosa e de S. Sebastião, geralmente de dimensões mais reduzidas que as anteriores, apresentam cotas de soleira muito próximas das cotas de cumeeira das edificações com frente para a Rua da Banharia, pelo que usufruem de melhores condições de insolação e ventilação. Desta diferença de cotas resulta uma grande visibilidade das fachadas de tardoz dos edifícios com frentes volvidas à Rua de Pena Ventosa.

As parcelas com frentes para a Rua de Sant'Ana e para a Rua Escura, Ruas que estabelecem a transição entre as anteriormente referidas não são excepção e as edificações, à excepção do emparcelamento de edifícios de que resultou a actual parcela 24, ocupam a totalidade da parcela.



*Telhados dos edifícios com frente para a Rua da Bainharia e vista das fachadas tardoas das frentes urbanas voltadas às Ruas de S. Sebastião e de Pena Ventosa*



*Vista da fachada tardoza de um edifício da Rua de Pena Ventosa, sobre os telhados dos edifícios voltados à Rua da Bainharia*

#### 2.4.2. Edificação

Em geral, a área de implantação das edificações coincide com as áreas das parcelas sendo raros os espaços de logradouros não edificados. Estes, normalmente, correspondem somente a pequenos saguões e a construções de anexos em adiantado estado de ruína, constituindo espaços quase sempre mal tratados e insalubres. Como excepção ressalvam-se os espaços descobertos a tardoza das edificações nas parcelas 16, 21 e 24, as primeiras com frente de Rua volvida à Rua da Bainharia, e a última contorna a esquina daquela Rua com a Rua de Sant'Ana.

A cêrcea do edificado é variável apresentando as edificações com frente para a Rua da Bainharia uma cêrcea média de quatro pisos sendo em todos os casos superior a três pisos, enquanto que as cêrceas na Rua de Pena Ventosa, variam entre quarto e dois pisos.

Somente se detectou um edifício com piso em cave. Situa-se na parcela 24 e corresponde ao edifício com os números de polícia 22 a 24 da Rua da Bainharia.

As parcelas 25,26,27,28 e 29, apresentam pisos semienterrados. A cota de soleira dos pisos com frente volvida ao Largo de Pena Ventosa desenvolve-se ao nível do 1º piso das frentes voltadas à Rua de Sant'Ana.

A linguagem arquitectónica das edificações apesar de diversificada, desde as fachadas seiscentistas da Rua de S. Sebastião ao conjunto de edifícios do século XVIII/XIX da Rua da Bainharia, constitui no seu conjunto, uma unidade com interesse arquitectónico e histórico. A excepção será os edifícios

das parcelas 11 e 35 que apresentam uma linguagem arquitectónica totalmente distinta e pouco enquadrável.



*Azulejos*



*Guardas de varandas*



*Cachorros*



*Gárgulas*

*(Rua da Bainharia - 1ª e 2ª foto ; Rua de Sant'Ana e Rua de S. Sebastião)*

São de realçar alguns elementos decorativos das fachadas como os azulejos, as cornijas, as sacadas das varandas e suas guardas de ferro, em muitas edificações da Rua da Bainharia e da Rua Escura, bem como os cachorros, frisos cornijas e gárgulas de granito de algumas edificações das Ruas de S. Sebastião e de Sant'Ana.

Neste capítulo, referem-se pela sua singularidade, as fachadas volvidas à Rua de Sant'Ana da parcela 24 e a nicho de Sant'Ana nelas embutida, a fachada da parcela 41, a fachada a tardoz dos edifícios das parcelas 58 e 57 e estrutura com arcos de volta inteira e contra arcos, existente no local do antigo Aljube.



*Fachada da Parcela 41 ("Costureirinha")*



*Fachada da Parcela 24*



*Nicho de Sant'Ana (parcela 24)*



*Fachada tardoz das parcelas 57 e 58*

*Interior do Aljube*

São também de salientar alguns elementos existentes no interior de vários edifícios como caixas de escadas, lanternins e tectos de estuques trabalhados, bem como, os arcos de granito do piso mais baixo da actual Hospedaria do Terreiro da Sé, parcela 36, e o do edifício da “Costureirinha da Sé”, parcela 41.



*Caixa de escada*

*Lanternim*

*Tecto de estuque*

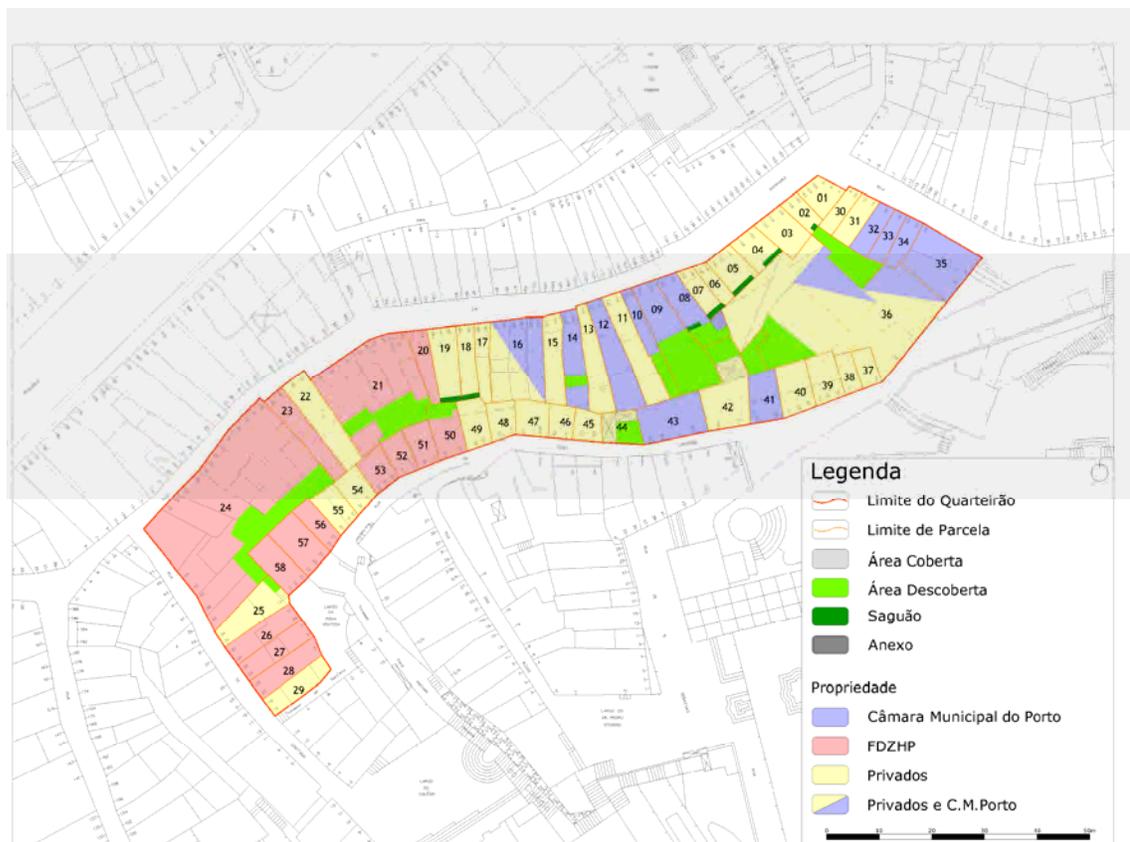
*Arco de granito*

Dada a particularidade do território do quarteirão, que foi atravessado pela antiga “cerca” do Burgo do Porto, poderão existir outros elementos de interesse histórico e arqueológico não visíveis mas que implicam cuidado adicional nas intervenções a realizar na estrutura edificada existente.

### 2.4.3. Propriedade das parcelas

No que respeita à propriedade das parcelas, verifica-se que a partir de sensivelmente o meio da Rua da Bainharia contornando a Rua Sant'Ana até ao meio da Rua de Pena Ventosa ou seja desde a parcela 21 à 29 e da parcela 58 à 50, o maior proprietário é a Fundação de Desenvolvimento da Zona Histórica do Porto (FDZHP). Neste espaço, somente cinco parcelas não são pertença da Fundação, sendo de propriedade de privados.

Na área remanescente, a propriedade das parcelas é maioritariamente de privados existindo, contudo, parcelas de propriedade total ou parcial da Câmara Municipal do Porto.



O regime de propriedade é normalmente total existindo também situações ainda não completamente definidas, como no caso dos emparcelamentos das parcelas 21 ou 24, em que as fracções habitacionais, apesar de terem sido já sujeitas a acordo de compra e venda ainda não foi realizada a respectiva escritura, pelo que a propriedade continua e ser na totalidade da FDZHP. A CM do Porto detém, em propriedade horizontal, pisos da parcela 16.

Ainda de propriedade da Câmara Municipal do Porto refere-se também a existência, sob áreas também edificadas da parcela 36, um conjunto arquitectónico notável e espaço livre adjacente - o antigo Aljube.

#### **2.4.4. Caracterização construtiva**

Os prédios de uma forma geral caracterizam-se por uma construção tradicional, com paredes-mestras de alvenaria de granito, pavimentos em estrutura de madeira, paredes interiores em tabique e coberturas em estrutura de madeira revestida a telha cerâmica. Contudo, as mais recentes intervenções, quer resultantes de emparcelamento de parcelas - parcela 16, parcela 21 e parcela 24 -, quer não emparceladas - parcelas 35, 53, 54 e 55 -, optaram por intervenções de reabilitação interior com técnicas e materiais actualizados, sendo comum o recurso a lajes de betão e paredes interiores em tijolo. Estas situações tiveram, no entanto, o mérito de fixar neste quarteirão em boas condições de salubridade e segurança uma parte considerável da sua actual população residente.

##### *Estrutura vertical (meação)*

A estrutura vertical das paredes de meação é predominantemente em alvenaria de pedra.

##### *Estrutura vertical (fachadas)*

As paredes das fachadas são genericamente em alvenaria de granito. Os vãos são quase sempre emoldurados por cantaria de granito. As fachadas são ou revestidas a elementos cerâmicos ou por reboco pintado a cores variadas.

##### *Estrutura horizontal*

A estrutura horizontal, à excepção das situações referidas na caracterização geral, é composta por vigas de madeira encastradas nas paredes laterais cobertas por soalho. Por vezes esta estrutura é revestida por argamassa de betão para assentamento de outros materiais de revestimento, normalmente cerâmicos.

##### *Acessos verticais (principais e secundários)*

No quarteirão não existe qualquer edifício equipado com ascensor. Nos edifícios de utilização mista de comércio e habitação (Rua da Bainharia), o acesso à caixa de escadas que servem os pisos habitacionais é já separado do espaço comercial. Somente na Rua Escura - parcela 31- se detectou uma situação em que o acesso às áreas habitacionais atravessa o espaço comercial.

A localização normalmente central das caixas de escadas nas edificações e a dimensão reduzidas da parcelas origina, por vezes, situações em que esta divide a fracção habitacional em duas partes sendo o patamar das escadas comuns o elemento de ligação entre essas duas partes da habitação, com evidente perda de intimidade da fracção habitacional.

As caixas de escadas são geralmente de estrutura de madeira, sendo muitas vezes revestidas por argamassa de betão. Nas intervenções mais recentes são de betão. Nos edifícios em ruínas geralmente já não é perceptível o desenvolvimento da caixa de escadas.

#### *Infra-estruturas*

Genericamente as várias parcelas possuem redes de abastecimento de água, de drenagem de águas residuais, de electricidade e também em muitos casos de telefone. Não existe rede de gás canalizado em qualquer das parcelas, apesar de já existir a rede pública do concessionário de gás.

#### *Sistema de drenagem de águas pluviais*

O sistema de recolha de águas pluviais é constituído pela articulação das caleiras e dos tubos de queda situados nas fachadas.

#### *Coberturas*

As coberturas são inclinadas, constituídas principalmente por duas ou três águas e construídas em estrutura de madeira revestida a telha cerâmica. Em várias situações de ruína já não existe telhado, nomeadamente nas parcelas 10, 13, 14, 58, 57, 56, 32 e 33.

#### *Lanternins e clarabóias*

Neste quarteirão não foi detectada nenhuma situação de Clarabóia. Existem vários edifícios com lanternins, principalmente em edifícios com frente para a Rua da Bainharia.

#### *Caixilharias*

As caixilharias exteriores são normalmente do tipo batente com bandeira, em madeira pintada, existindo nos pisos superiores também caixilharias do mesmo material do tipo de guilhotina. Algumas destas caixilharias foram substituídas principalmente, nas fachadas a tardoz por caixilharias em alumínio normalmente com vidro único, sem vidraças.

Nos pisos térreos as portas de acesso, são também geralmente de madeira, notando-se o emprego de outros materiais, nomeadamente o alumínio e o ferro ou foram substituídas por grades.

### *Pavimentos interiores*

Os pavimentos interiores das áreas habitáveis são normalmente de soalho de madeira ou com revestimento cerâmico principalmente nas zonas húmidas. Nos pisos térreos dos espaços comerciais os pavimentos são quase sempre revestidos com mosaico cerâmico existindo pontualmente, edifícios com pisos térreos em lajeado de pedra.

### *Paredes interiores*

As paredes interiores dos edifícios que não foram intervencionados recentemente são geralmente em tabique de madeira, ou alvenaria de pedra, nos restantes casos são em alvenaria de tijolo. O seu revestimento é predominantemente o reboco, pintado, ou o azulejo nas zonas húmidas.

### *Tectos*

Alguns edifícios ainda apresentam tectos de estuque trabalhados. A generalidade, no entanto, é de tectos rebocados e pintados com cor dominante branca.

## **2.4.5. Estado de conservação**

No que se refere à caracterização do estado actual de conservação do edificado do quarteirão há a referir que este se apresenta muito variável, sendo predominante classificado de Bom no troço de cotas mais baixas da Rua da Bainharia e início da Rua de Sant'Ana, desde a parcela 21 até à 25 e na Rua de Pena Ventosa da parcela 55 à 50.



*Frente (R/c) da parcela 24, emparcelamento de vários edifícios*

*Parcela 21, edifício reabilitado*

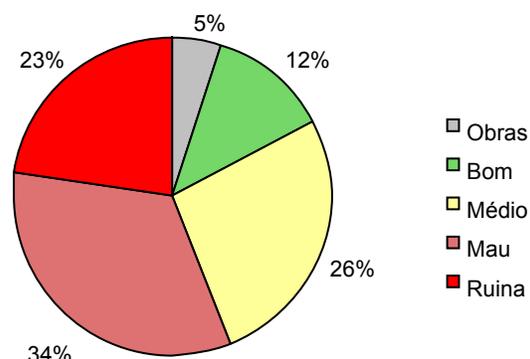
O sector norte do quarteirão - início da Rua da Bainharia, Rua Escura e Rua de S. Sebastião - apesar de se assinalarem edifícios em estado médio de conservação, a predominância é de edificado em mau ou estado de total ruína.



*Parcelas 32 e 33, em ruína (Rua Escura)*

É no sector central do quarteirão e na envolvente do Largo de Pena Ventosa e com frente edificada para este, que se assinalam as áreas mais contínuas de edificado com estado de conservação que se classifica entre Ruína e Mau, verificando-se nestas últimas, um processo de aceleração da degradação do edificado.

Das parcelas 10, 13, 14, 32 e 33, só se mantém, nalguns casos só em parte, a fachada de Rua e eventualmente a de tardoz. Estas situações deverão ser

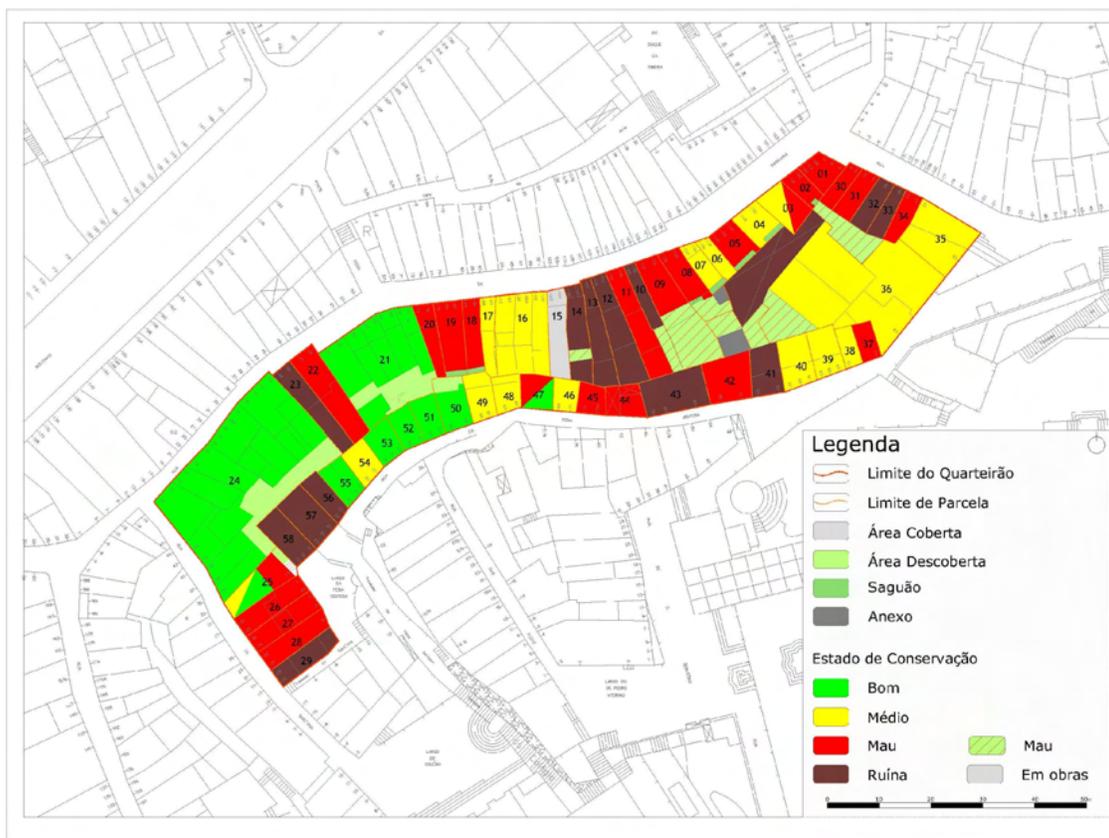


acauteladas uma vez que podem constituir perigo para os transeuntes.



Vista panorâmica do sector central do quarteirão, prédios em ruína volvidos à Rua da Bainharia (parcelas 10,13 e 14)

O gráfico acima apresentado e a planta seguinte, correspondem à análise ponderada e abrangente de toda a parcela da classificação por fracção vistoriada nessa parcela. Convém realçar que não poucas vezes no mesmo edifício se detectaram situações de conservação quase contraditórias, caso por exemplo das parcelas 3 e 5, variando de piso para piso, de fracção para fracção.



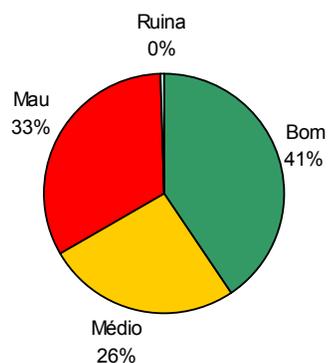
Assim, apesar da generalidade das edificações consideradas em bom estado de conservação corresponderem a parcelas de propriedade da Fundação para o Desenvolvimento da Zona Histórica do Porto (FDZHP), foi notório pelas vistorias feitas, algum esforço de proprietários privados na reabilitação dos seus edifício. As três situações que se assinalam como em obras de reabilitação são de propriedade privada. Existem outras, por exemplo a parcela 4 com obras de reabilitação no 2º piso, que não constituindo intervenções globais a nível do edifício, não foram assinaladas na planta.



*Parcelas reabilitadas na Rua de Pena Ventosa*

A maioria dos residentes vive em parcelas classificadas em bom (41%) ou razoável (26%) estado de conservação. Há contudo, uma percentagem significativa (33%) de residentes que habitam em edifícios classificados em mau estado e mesmo, um residente a viver em edifício considerado em ruína.

#### Residentes segundo o Estado de Conservação

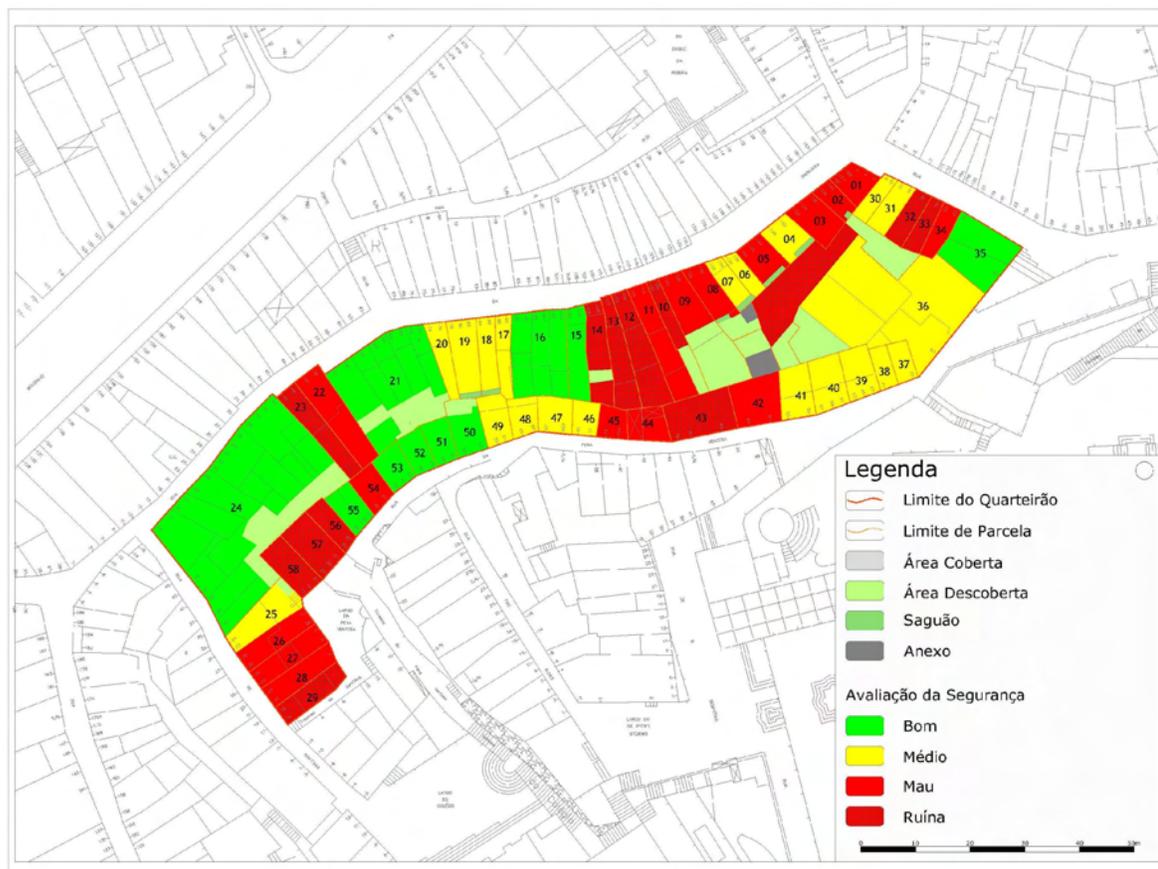


Refere-se que a análise da segurança, salubridade e estética feita no âmbito das vistorias aos edifícios e respectivas fracções corresponde, mais uma vez, à avaliação ponderada da classificação dada a cada fracção vistoriada e transposta para a totalidade da parcela edificada. Dos treze edifícios classificados em estado de ruína, não se apresenta qualquer avaliação do seu estado de segurança ou salubridade visto que, nestes

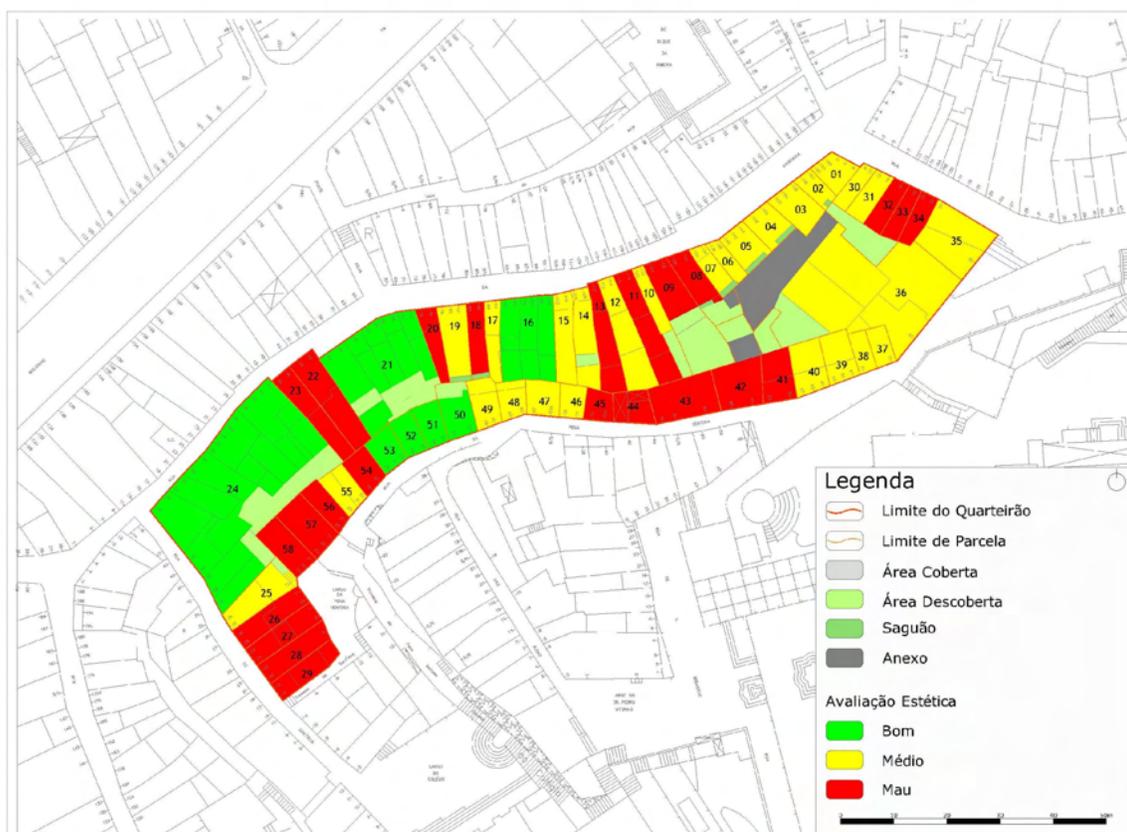
casos, ambas são inexistentes no que se refere estritamente às condições de habitabilidade.

Atente-se contudo, no que se refere à segurança, que estas parcelas constituem perigo, não para os residentes uma vez que a generalidade das edificações se encontram devolutas, mas para o público em geral por apresentarem panos de fachadas ou empenas soltas e nalguns casos, em adiantado estado de degradação.

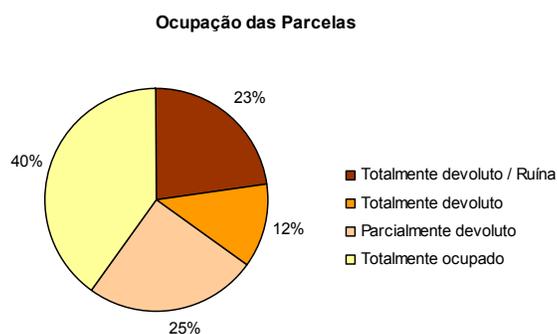
É patente que, no que respeita à segurança, também as intervenções mais recentes decorrentes de emparcelamento - parcelas 16, 21 e 24 - e as parcelas isoladas 15, 50, 51, 52, 53 e 55, são aquelas que se apresentam em melhores condições, correspondendo a 19 % do total das parcelas do quarteirão.



A avaliação da estética é feita para a totalidade da parcela nos mesmos moldes que as anteriores, incluindo também as parcelas em ruína uma vez que, apesar deste facto, alguns dos elementos ainda existentes, pela sua maior ou menor qualidade estética, permitiram ainda a sua classificação.



## 2.5. Ocupação



Das 58 parcelas referenciadas no quarteirão, uma corresponde a um logradouro de edifício adjacente (parcelas, 45 e 44) e das 13 que estão em estado de ruína, verificou-se que uma destas está ainda parcialmente ocupada.

É de assinalar que 60% dos edifícios deste quarteirão estão parcialmente ou totalmente devolutos.

O quarteirão da Bainharia está bem apetrechado no que respeita a equipamentos de apoio social, existindo uma Residência Comunitária para idosos, uma Creche (actualmente encerrada), o Centro de Animação para a Infância (CAI) “Ser Criança” e também do Centro Social da Sé Catedral do Porto, os serviços de “Cozinha Comunitária” e o de “Lavandaria Social” que se localizam na parcela 24.

Na parcela 35, edifício de esquina entre a Rua S. Sebastião e a Rua Escura, existe com entrada pelo número de polícia 24 da Rua Escura, um Balneário Público.

A actividade comercial é exercida a nível de rés-do-chão nas frentes edificadas da Rua da Bainharia, Rua Escura, pontualmente na Rua de Sant’Ana e na Rua de S. Sebastião. Na Rua de Pena Ventosa e no Largo do mesmo nome, não existe qualquer espaço afecto a comércio.

A actividade comercial que se exerce no quarteirão é quase sempre, à excepção da loja de fabrico e reparação de instrumentos musicais e do atelier de cerâmica e da casa de molduras, de âmbito e apoio local, havendo muitos espaços de aptidão comercial devolutos, mesmo apesar de terem sido recentemente intervencionados e apresentarem boas condições de utilização.

Assim, a função dominante em todo o quarteirão é a habitacional, mesmo quando esta se desenvolve em edifícios de ocupação mista - Habitação e Comércio ou Habitação e Serviços.

## 2.6. Alçados da situação existente



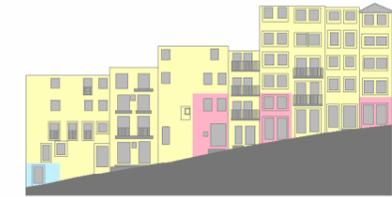
Rua Escura

35	34	33	32	31	30	1
----	----	----	----	----	----	---



Rua da Bainharia

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----



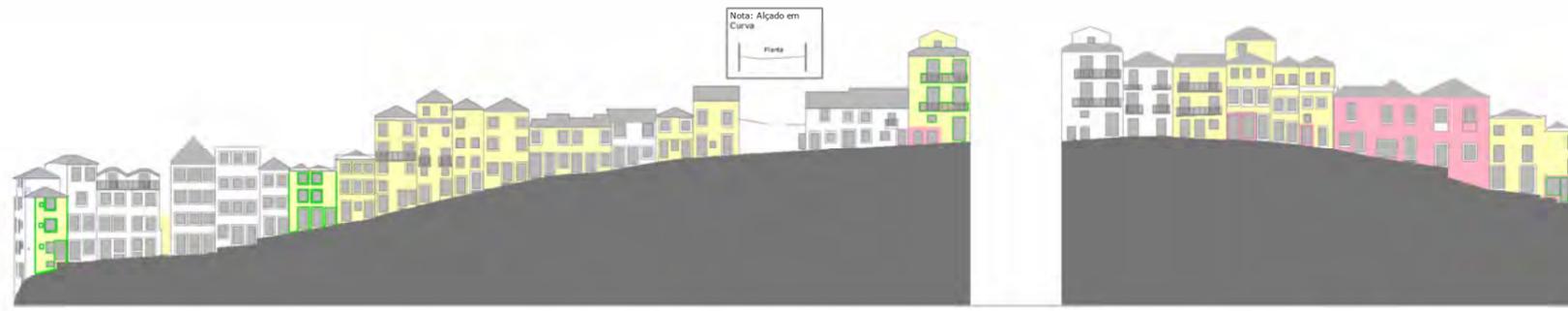
Rua de Sant'Ana

24	25	26	27	28	29
----	----	----	----	----	----



Tv. Sant'Ana

29
----



Largo de Pena Ventosa

29	28	27	26	58	57	56	55	54	53	52	51	50	49	48	47	46	45	44	43	42
----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

Rua de Pena Ventosa



Rua de São Sebastião

42	41	40	39	38	37	36	35
----	----	----	----	----	----	----	----

### Legenda

- Alçados da Situação Existente
- Habitação
  - Comércio e Serviços
  - Equipamento



### 3 INTERVENÇÃO PROPOSTA

#### 3.1. Enquadramento

Pretendeu-se neste Documento Estratégico exprimir em acções concretas os objectivos e vectores estratégicos do Programa de Reabilitação da Sé, nomeadamente:

“Integração espacial da Sé no contexto da Baixa”

“Reabilitação física do edificado”

“Valorização dos padrões de cidadania”

“Atracção de novos residentes visando o equilíbrio social”

“Dinamização do eixo estruturante Terreiro da Sé / Rua Escura / Rua da Bainharia / Rua dos Mercadores”

“Dinamização de uma oferta de tipologias flexíveis adequadas ao reincentivo à residência dos mais diversos sectores da comunidade, principalmente daqueles que contam com raízes na zona, de famílias jovens e de estudantes”

“Melhoria das condições de apoio social, nomeadamente à 3ª idade, faixa etária predominante na zona”

“Apoio ao incremento da oferta de alojamento turístico”

“Criação de pólos e eixos de concentração de actividades”

“Reforço das condições de segurança e imagem do edificado Património da Humanidade”

“Melhoria das condições de utilização do espaço público”

Estas linhas estratégicas foram sempre tidas como linhas de força a que o Documento Estratégico do Quarteirão da Bainharia deveria, dadas as suas características intrínsecas, responder.

#### 3.2. Estratégia de Reabilitação Funcional

A estratégia de reabilitação funcional constante do presente documento, tem por base os objectivos e vectores estratégicos do Programa de Reabilitação da Sé supra referidos e a constatação de que

60% por cento do edificado está parcialmente devoluto (35% do qual totalmente devoluto). De referir ainda que há espaços comerciais que apesar de recuperados e em bom estado de conservação estão devolutos.

Assim, torna-se necessário implementar uma estratégia de reabilitação física e funcional que inverta esta tendência de desertificação (abandono) e degradação.

Esta inversão só é possível através da recuperação dos imóveis existentes, da construção de novas infra estruturas que permitam dinamizar e fixar novos residentes e atrair novos visitantes, da valorização desta malha antiga da cidade orientando-a também para o turismo, criando condições de segurança, salubridade, e iluminação do lugar, e também actividades novas, incluindo as de lazer, que proporcionem uma nova vivência neste Quarteirão e na envolvente.

O processo da mudança deverá também incluir a consolidação de percursos, que valorizarão o quarteirão, fomentando a sua revitalização e ligações territoriais, ou privilegiando um potencial turístico actualmente pouco explorado.

Trazer novos residentes e novas gentes para este quarteirão e para o Morro da Sé é um dos principais desígnios de um programa coerente e sustentado de mudança. São os jovens que dinamizam a animação urbana através dos seus ritmos de vida, que contribuem para o aumento do negócio das actividades comerciais locais e para o aparecimento de novas e alternativas actividades económicas, que, com toda a dinamização que imperam e amplitude de horários que utilizam, que contribuem para a segurança urbana no local. São também os jovens que estão mais dispostos a serem os primeiros a aderir a habitar e a utilizar uma área em início de transformação.

Assim, tendo em consideração as características do território existente, nomeadamente no que concerne à localização, degradação do edificado e ocupação, delimitam-se duas áreas designadas pólos de intervenção 1 e 2, que são fundamentais para o processo de reabilitação deste quarteirão.

Um dos pólos, designado Pólo 1, pela sua localização central, proximidade ao exterior deste tecido urbano e capacidade de distribuição de fluxos de pessoas, tem a necessária apetência para a instalação de um equipamento / actividade que seja veículo da mudança e que consiste na criação de uma Residência para Estudantes.

Atendendo a que este equipamento é absolutamente essencial para a reabilitação deste quarteirão prevê-se expressamente a expropriação de todos os prédios abrangidos e necessários à sua criação.

O outro pólo, Pólo 2, pelo recato da sua localização e pela proximidade a outros projectos de índole semelhante, é, claramente, uma zona para habitar, pelo que se integra no programa de habitação global, que visa a melhoria das condições da população local.

Para os prédios não incluídos nas áreas correspondentes aos Pólos 1 e 2 prevê-se a reabilitação generalizada das respectivas estruturas indicando-se para cada um as intervenções adequadas a dotá-los de condições mínimas de segurança, salubridade e estética.

As intervenções não pretendem ser exaustivas, admitindo-se intervenções mais profundas desde que as mesmas sejam adequadas à criação das mencionadas condições, nomeadamente, de forma a requalificar as habitações e os comércio existentes e a unificar a imagem e qualidade que se pretende dar ao quarteirão.

### **3.2.1. Pólo 1 - Residência de Estudantes**

O Pólo 1 situa-se entre a Rua da Bainharia, Rua Escura, Rua de S. Sebastião e início norte da Rua de Pena Ventosa e abrange os prédios correspondentes às seguintes parcelas: 1, 2, 8 a 14, 30 a 34, 36 a 38 e 41 a 45.

Como já se referiu relação de proximidade deste Pólo com o Terreiro da Sé e a existência de relevante património edificado, nomeadamente o Aljube Eclesiástico, bem como a proximidade de meios de transporte públicos, determinam a proposta de equipamento público, além de que esta solução permite divulgar e utilizar as qualidades patrimoniais do antigo Aljube eclesiástico, e ainda abrir um espaço de logradouro (dos poucos que a Sé tem e único do quarteirão).

Para o efeito serão reabilitados, numa acção conjunta todos os edifícios considerados necessários à residência, o que engloba todos os prédios públicos e privados, que não sua maior parte estão devolutos e/ou em mau estado de conservação ou ruína.

Neste pólo pretende-se assim aproveitar o edificado existente, e consolidar um novo projecto residencial dinamizador de um pólo de cultura e de animação urbana, que vai promover e dinamizar a zona e a sua envolvente.

A nova estrutura será orientada para uma oferta de alojamento destinado a estudantes, designadamente estrangeiros integrados no programa Erasmus, e será complementada, no interior do quarteirão, por um conjunto de espaços livres.

#### **Linhas estratégicas funcionais para o Pólo 1**

- a) O uso predominante neste espaço permanecerá misto, ou seja, mantendo-se o uso comercial e de serviços a nível do Rés-do-chão e integrando ao nível dos pisos superiores a residência de estudantes, num espaço contínuo originado pelo emparcelamento das diversas parcelas.

- b) Valorização e aproveitamento do Aljube eclesiástico existente sob a parcela 36, possibilitando-lhe um acesso franco e mais público, tornando-o facilmente visitável, e apostando-se num uso de carácter de convívio, cultural, pedagógico, eventualmente museológico e turístico, integrado na Residência de Estudantes.
- c) Requalificação das habitações das parcelas não inseridas na área da residência de estudantes

#### **Vantagens da intervenção:**

- Instalar um equipamento público capaz de gerar procuras e animações.
- Contribuir para o reforço do pólo de grande atractividade turística da Sé.
- Valorizar bens patrimoniais e torná-los visitáveis - o Aljube Eclesiástico, eventuais vestígios da Cerca Velha do Porto bem como, edifícios de qualidade.
- Criar zonas de estar e de espaços verdes que tragam um novo enquadramento sem interferir com a matriz histórica do lugar, requalificando os actuais logradouros e demolindo construções precárias.
- Reabilitar e reocupar edifícios em muito mau estado de conservação, ou mesmo em ruína que permitem intervenções profundas, emparcelamentos ou criação de acessibilidades ao interior do quarteirão.
- Revitalizar as áreas comerciais a nível do piso térreo dos edifícios actualmente existentes, de âmbito local, e pouco orientado para um usufruto alargado da população da cidade ou do turista.
- Interligar a Sé com os pólos universitários a partir da Estação de Metro que garante boa acessibilidade.

#### **3.2.2. Pólo 2 - Habitação**

O pólo 2, que se situa no extremo sudoeste do Quarteirão da Bainharia, entre a Rua de Sant'Ana e a Travessa e o Largo de Pena Ventosa, e atendendo ao avançado estado de degradação do edificado, será alvo de uma intervenção profunda.

Abrange os prédios correspondentes às parcelas 26 a 28 e 56 a 58.

A proposta para este espaço visa a requalificação do existente, recriando o Largo de Pena Ventosa de forma a torná-lo mais acolhedor e apto a receber o habitante e o visitante, impondo-se como um

núcleo predominantemente residencial mas de visita agradável. Admite-se ao nível do rés-do-chão a existência pontual de um pequeno comércio de apoio local, de modo a motivar a permanência e vivência do espaço do Largo que eventualmente, também, poderá funcionar como apoio a percursos de visita.

#### **Linhas estratégicas funcionais para o Pólo 2**

- a) Uso predominante residencial.
- b) A intervenção visará requalificar o espaço construído, apostando na reconstrução do edificado admitindo-se o emparcelamento de edifícios para otimizar soluções de projecto e de comunicações verticais.
- c) Fomentar a requalificação do espaço do Largo de Pena Ventosa e a sua vivificação.

#### **Vantagens da Intervenção:**

- Fixar famílias da zona em boas condições de habitabilidade.
- Requalificar e valorizar um local intimista e (re)criar uma polaridade residencial animada onde o espaço privado e o espaço público estejam em articulação.
- Possibilitar a vitalização de um espaço público aprazível e nesta data subaproveitado.

### 3.3. Alçados da situação proposta



Rua Escura						
35	34	33	32	31	30	1



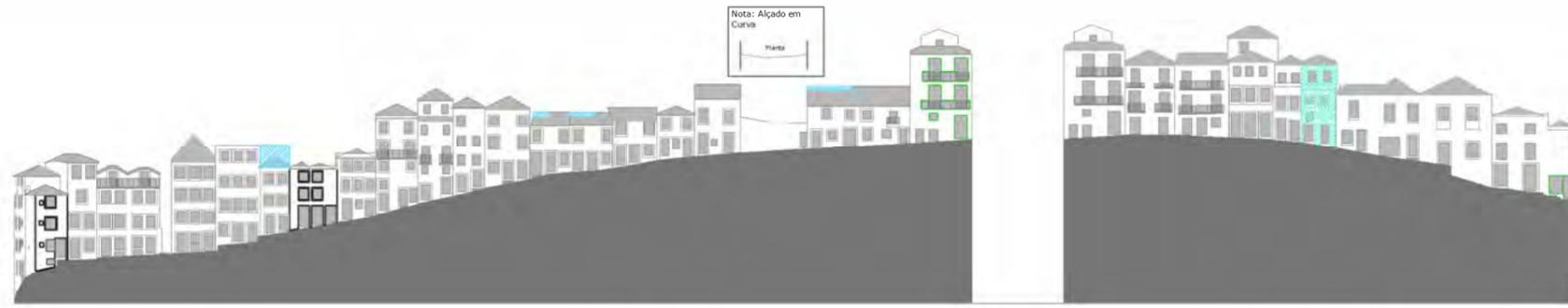
Rua da Balnharia																							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24



Rua de Sant'Ana					
24	25	26	27	28	29



Tv. Sant'Ana
29



Largo de Pena Ventosa										Rua de Pena Ventosa										
29	28	27	26	58	57	56	55	54	53	52	51	50	49	48	47	46	45	44	43	42

Rua de São Sebastião							
42	41	40	39	38	37	36	35

#### Legenda

- Alçados da Situação Existente
- Correcção de Dissonância
- Alteração de Cércea





### 3.4. Intervenção proposta por parcela

Na sequência das vistorias realizadas apresenta-se uma descrição das obras consideradas necessárias, parcela a parcela, com vista a criar as condições mínimas de salubridade, segurança e estética.

As intervenções não pretendem ser exaustivas, admitindo-se intervenções mais profundas desde que as mesmas sejam adequadas à criação das condições mínimas de salubridade, segurança e estética, nomeadamente, de forma a requalificar as habitações e os comércio existentes e a unificar a imagem e qualidade que se pretende dar ao quarteirão.

No entanto, o presente documento propõe diversos emparcelamentos, sendo que a reabilitação das parcelas envolvidas resultará dos projectos a executar.

#### 3.4.1. Pólo de Intervenção 1

---

##### **PARCELAS 1,2, 8 a 14, 30 a 34, 36 a 38 e 41 a 45**

Intervenção de Nível Profundo, que consiste na criação de um equipamento constituído por residência de estudantes, segundo a classificação explanada no Anexo I - Níveis de Intervenção, com especial incidência nas seguintes orientações.

Impõe-se a manutenção das fachadas corrigidas das dissonâncias que existam e aproveitamento das possibilidades de aumento de cércea propostos, bem como a manutenção do desenho das coberturas.

Interiormente serão salvaguardados todos os elementos de valor patrimonial.

A extensão da intervenção será concretizada em projecto.

#### 3.4.2. Pólo de Intervenção 2

---

##### **PARCELAS 26 a 28 e 56 a 58**

Obra conjugada de intervenção de Nível Profundo, em sistema, segundo a classificação explanada no Anexo I - Níveis de Intervenção, com especial incidência nas seguintes orientações.

Impõe-se a manutenção das fachadas corrigidas das dissonâncias que existam e aproveitando das possibilidades de aumento de cêrcea propostos, bem como a manutenção do desenho das coberturas.

Interiormente serão salvaguardados todos os elementos de valor patrimonial.

### 3.4.3. OUTRAS INTERVENÇÕES (ISOLADAS)

---

#### PARCELA 3

Intervenção de Nível Médio, segundo a classificação explanada no Anexo I - Níveis de Intervenção, com especial incidência nas seguintes orientações:

##### Fachadas

- Limpeza dos azulejos e nova pintura.
- Limpeza e Reestruturação da cantaria exterior.
- Reparação e pintura de caixilharias, portadas interiores e portas.
- Reparação das empenas e da fachada tardoz.

##### Interior

- Restauração de lajes de madeira com substituição de vigas principais deterioradas, reparação de entabulamento de madeira.
- Reparação de rebocos e pintura em paredes interiores, tectos nos pisos de maior deterioração, devem ser mantidos os estuques existentes. Vedação de fendas e faltas.
- Reparação de portas interiores em madeira e janelas.
- O lanternim e as escadas devem ser reforçados e reparados sendo um elemento de destaque dada a sua riqueza arquitectónica.
- Recuperação integral do rés-do-chão.
- O 3º piso e sótão deverá ser totalmente intervencionado, designadamente tectos, pavimentos e paredes.
- Revisão e manutenção da estrutura eléctrica e de telecomunicações.

## Cobertura

- Restauração de estrutura de madeira, de cobertura, formada por entabulamento de madeira aglomerada, madres, dormentes, asnas, com acabamento em perfeito estado de trabalho.
- Substituição das vedações, rufos, tubos de queda.

---

## PARCELA 4

Intervenção de Nível Médio, segundo a classificação explanada no Anexo I - Níveis de Intervenção, com especial incidência nas seguintes orientações:

### Fachadas

- Limpeza dos azulejos e nova pintura.
- Limpeza da cantaria exterior.
- Pintura de caixilharias, portadas interiores e portas.
- Manutenção e pintura de grades de varandas.
- Verificação e manutenção das empenas e reparação da fachada tardoz.
- Eliminar marquise do andar recuado.

### Interior

- Restauração de algumas manchas de humidade nas paredes e tectos incluindo pinturas gerais. Reparação de portas interiores em madeira, janelas e portas.
- Revisão na caixa de escadas corrigindo algumas eventuais falha no pavimento.
- Revisão de instalações de água saneamento e electricidade.

---

## PARCELA 5

Intervenção de Nível Profundo, segundo a classificação explanada no Anexo I - Níveis de Intervenção, com especial incidência nas seguintes orientações:

## Fachadas

- Limpeza dos azulejos e revisão de peças em falta.
- Reparação e pintura de caixilharias, portadas interiores e portas.
- Substituição de vidros.
- Limpeza da cantaria exterior.
- Manutenção e pintura de grades de varandas.
- Retirar elementos dissonantes anexados à fachada tais como: o alarme e fios eléctricos.
- As empenas e a fachada tardoz devem ser alvo de uma intervenção que reforce a sua estrutura visto que está em risco de ruir.

## Interior

- Reconstrução de todo o interior dado a mau estado da estrutura do edifício e a inexistência de infra-estruturas.
- Limpeza interior do Saguão.

## Cobertura

- Reconstrução da cobertura
- Substituição das vedações, rufos, tubos de queda.

---

## PARCELA 6

Intervenção de Nível Médio, segundo a classificação explanada no Anexo I - Níveis de Intervenção, com especial incidência nas seguintes orientações:

## Fachadas

- Substituição de rebocos e nova pintura.
- Limpeza e Reestruturação da cantaria exterior.
- Reparação e pintura de caixilharias, portadas interiores e portas.
- Manutenção e pintura de grades de varandas.

- Reparação das empenas e da fachada tardoz tendo em conta uma nova intervenção no interior deste quarteirão.

#### **Interior**

- Restauração das patologias existentes nas paredes e tectos incluindo rebocos e pinturas gerais.
- Reparação de portas interiores em madeira, janelas e portas.
- Restauração de lajes de madeira com substituição de vigas principais deterioradas, reparação de entabulamento de madeira, incluindo escoramento de laje, abertura de caixas em muros, dormentes, lixamento, limpeza, aplicação de primário com produto anti-fungos e anti-empodrecimento, betumação e vedação de fendas e faltas.

#### **Cobertura**

- Correção de dissonância do piso superior, o telhado deverá ter uma água para a fachada principal.

---

### **PARCELA 7**

Intervenção de Nível Médio, segundo a classificação explanada no Anexo I - Níveis de Intervenção, com especial incidência nas seguintes orientações:

#### **Fachadas**

- Substituição de rebocos e nova pintura.
- Limpeza e Reestruturação da cantaria exterior.
- Reparação e pintura de caixilharias, portadas interiores e portas.
- Manutenção e pintura de grades de varandas.
- Eliminar elementos dissonantes no recuado, correção do beiral bem como recuo e substituição da guarda do pátio do andar recuado.

#### **Interior**

- Restauração das patologias existentes nas paredes e tectos incluindo rebocos e pinturas gerais.

- Reparação de portas interiores em madeira, janelas e portas.
- Restauração de lajes de madeira com substituição de vigas principais deterioradas, reparação de entabulamento de madeira, incluindo escoramento de laje, abertura de caixas em muros, dormentes, lixamento, limpeza, aplicação de primário com produto anti-fungos e anti-empodrecimento, betumação e vedação de fendas e faltas.

#### **Cobertura**

- Revisão da cobertura.
- Substituição das vedações, rufos, caleiras e tubos de queda.

---

#### **PARCELA 15**

Sem intervenção.

Actualmente encontra-se em obras de recuperação.

---

#### **PARCELA 16**

Intervenção de Nível Ligeiro, segundo a classificação explanada no Anexo I - Níveis de Intervenção, com especial incidência nas seguintes orientações:

#### **Fachadas**

- Substituição de rebocos e nova pintura na fachada tardoz.
- Retirar elementos dissonantes (porta e janela em alumínio) nas traseiras/ logradouro

#### **Interior**

- Restauração de pequenas patologias existentes nas paredes e tectos incluindo pinturas gerais.
- Substituição de rodapé em locais pontuais dos fogos, por falta de eficácia do rodapé actual.
- Substituir a telha de vidro da entrada de luz existente.

### **Cobertura**

- Colocação de isolamento térmico.
  - No número 94 verificou-se uma infiltração de água sendo necessária a sua respectiva reparação.
- 

### **PARCELA 17**

Intervenção de Nível Ligeiro, segundo a classificação explanada no Anexo I - Níveis de Intervenção, com especial incidência nas seguintes orientações:

#### **Fachadas**

- Retirar elementos dissonantes (toldo do espaço comercial no rés-do-chão e portadas exteriores do piso superior) da fachada principal.

#### **Interior**

- Restauração das pequenas patologias existentes nas paredes, empenas e tectos incluindo rebocos e pinturas gerais.
- Colocação de revestimentos cerâmicos nas cozinhas.
- Pintura de portas interiores.
- Limpeza e manutenção do saguão.
- Revisão de instalações de água saneamento e electricidade.
- Revisão e manutenção da estrutura eléctrica e de telecomunicações.

### **Cobertura**

- Verificação, reparação e substituição das vedações, rufos, caleiras e tubos de queda.
- 

### **PARCELA 18**

Intervenção de Nível Médio, segundo a classificação explanada no Anexo I - Níveis de Intervenção, com especial incidência nas seguintes orientações:

## Fachadas

- Limpeza da cantaria exterior.
- Corrigir elementos dissonantes : substituir portas do espaço comercial no rés-do-chão que são de alumínio à cor natural; no corpo avançado do piso superior, corrigir a dimensão do vão da janela que deverá ser interrompido por elemento vertical, bem como as características da própria janela.
- Reparação das empenas e da fachada tardoz.

## Interior

- Restauração de lajes de madeira com substituição de vigas principais deterioradas, reparação de entabulamento de madeira, incluindo escoramento de laje, abertura de caixas em muros, dormentes, lixamento, limpeza, aplicação de primário com produto anti-fungos e anti-empodrecimento, betumação e vedação de fendas e faltas.
- Reparação de estuques, rebocos e pintura em tectos e paredes interiores. Vedação de fendas e faltas.
- Reparação de portas interiores em madeira e janelas.
- WC (sanita+lavatório+ banheira/chuveiro +tubagem)
- Equipamento e infra-estruturas para cozinha (tubagem+armários).
- Substituição dos azulejos nas casas de banho e cozinhas.
- O lanternim deve ser reparado e restaurado sendo um elemento de destaque dada a sua riqueza arquitectónica.
- Revisão e manutenção da estrutura eléctrica e de telecomunicações.
- Levantamento de tubagens de canalizações e de escoamentos de uma habitação normal, por meios manuais, incluindo limpeza e remoção de entulho à beira da carga, sem transporte a vazadouro.
- Limpeza e manutenção do saguão.

## Cobertura

- Restauração de estrutura de madeira, de cobertura, formada por entabulamento de madeira aglomerada, madres, dormentes, asnas, com acabamento em perfeito estado de trabalho. Restauração de coberturas de telha cerâmica canudo, assente cada 5 fileiras com

argamassa bastarda de cimento portland pozolânico tipo II/32,5R e cal 1/1/6, utilizando telha nova em canais e reutilizando a velha em cobertores, incluindo parte proporcional de remates.

- Substituição das vedações, rufos, caleiras e tubos de queda.

---

## PARCELA 19

Intervenção de Nível Médio, segundo a classificação explanada no Anexo I - Níveis de Intervenção, com especial incidência nas seguintes orientações:

### Fachadas

- Limpeza da cantaria exterior.
- Retirar elementos dissonantes (toldo e ventilação à vista do espaço comercial no rés-do-chão) da fachada principal
- Pintura das caixilharias.
- Reparação da fachada tardoz.

### Interior

- Restauração de lajes de madeira com substituição de vigas principais deterioradas, reparação de entabulamento de madeira, incluindo escoramento de laje, abertura de caixas em muros, dormentes, lixamento, limpeza, aplicação de primário com produto anti-fungos e anti-empodrecimento, betumação e vedação de fendas e faltas.
- Reparação de estuques, rebocos e pintura em tectos e paredes interiores. Vedação de fendas e faltas.
- Reparação de portas interiores em madeira e janelas.
- WC (sanita+lavatório+ banheira/chuveiro +tubagem)
- Equipamento e infra-estruturas para cozinha (tubagem+armários).
- Colocação dos azulejos nas casas de banho e cozinhas.
- O lanternim deve ser reparado e restaurado sendo um elemento de destaque dada a sua riqueza arquitectónica.
- Revisão e manutenção da estrutura eléctrica e de telecomunicações.

- Levantamento de tubagens de canalizações e de escoamentos de uma habitação normal, por meios manuais, incluindo limpeza e remoção de entulho à beira da carga, sem transporte a vazadouro.
- Limpeza e manutenção do saguão.

### **Cobertura**

- Restauração de estrutura de madeira, de cobertura, formada por entabulamento de madeira aglomerada, madres, dormentes, asnas, com acabamento em perfeito estado de trabalho. Restauração de coberturas de telha cerâmica canudo, assente cada 5 fileiras com argamassa bastarda de cimento portland pozolânico tipo II/32,5R e cal 1/1/6, utilizando telha nova em canais e reutilizando a velha em cobertores, incluindo parte proporcional de remates.
- Substituição das vedações, rufos, caleiras e tubos de queda.

### **Recomendações**

A Intervenção poderá resultar de um projecto de emparcelamento das parcelas 18 e 19. Neste caso, as comunicações verticais poderão ser optimizadas. Sugere-se a reserva de espaço para a futura instalação de um ascensor.

---

### **PARCELA 20**

Intervenção de Nível Médio, segundo a classificação explanada no Anexo I - Níveis de Intervenção, com especial incidência nas seguintes orientações:

#### **Fachadas**

- Limpeza da cantaria exterior.
- Retirar elementos dissonantes (ventilação à vista do espaço comercial no rés-do-chão) da fachada principal
- Reparação das empenas e fachada tardoz.

#### **Interior**

- Reparação dos pavimentos.
- Reparação de rebocos e pintura em tectos e paredes interiores. Reparação de faltas.

- Substituição de portas interiores em madeira e suas molduras.
- Substituição de janelas em madeira.
- WC (sanita+lavatório+ banheira/chuveiro +tubagem)
- Equipamento e infra-estruturas para cozinha (tubagem+armários).
- Colocação dos azulejos nas casas de banho e cozinhas.
- Revisão e manutenção da estrutura eléctrica e de telecomunicações.
- Levantamento de tubagens de canalizações e de escoamentos de uma habitação normal, por meios manuais, incluindo limpeza e remoção de entulho à beira da carga, sem transporte a vazadouro.

### **Cobertura**

- Restauração de estrutura de madeira, de cobertura, formada por entabulamento de madeira aglomerada, madres, dormentes, asnas, com acabamento em perfeito estado de trabalho. Restauração de coberturas de telha cerâmica canudo, assente cada 5 fileiras com argamassa bastarda de cimento portland pozolânico tipo II/32,5R e cal 1/1/6, utilizando telha nova em canais e reutilizando a velha em cobertores, incluindo parte proporcional de remates.
- Substituição das vedações, rufos, caleiras e tubos de queda.

---

### **PARCELA 21**

Intervenção de Nível Ligeiro, segundo a classificação explanada no Anexo I - Níveis de Intervenção, com especial incidência nas seguintes orientações:

A Parcela 21 foi sujeita a emparcelamento encontrando-se renovada, e genericamente sem necessidade de intervenção. As intervenções definidas referem-se à correcção de patologias pontuais muito localizadas e a obras de manutenção.

### **Fachadas**

- Pintura das empenas (chapa ondulada).
- Reparação no remate das empenas e fachada tardoz
- Limpeza da pedra correspondente ao saguão na fachada tardoz.

### **Interior**

- Reparação pontual dos pavimentos.
- Reparação de rebocos e pintura em tectos e paredes interiores.
- Reparação pontual e pintura nas caixilharias de madeira.

### **Cobertura**

- Reparação de anomalias existentes na cobertura.
- Revisão das vedações, rufos, caleiras e tubos de queda.
- Reforçar isolamento térmico.

---

## **PARCELA 22**

Intervenção de Nível Profundo, segundo a classificação explanada no Anexo I - Níveis de Intervenção, com especial incidência nas seguintes orientações:

### **Fachadas**

- Substituição de rebocos e nova pintura.
- Limpeza e Reestruturação da cantaria exterior.
- Substituição de caixilharias e portas de entrada.
- Retirar persianas exteriores classificando-as como elementos dissonantes da fachada e colocar portadas interiores.
- Retirar o toldo (2º piso) de chapa policarbonato ondulado verde classificando-o como elemento dissonante.
- Reparação ou reconstrução das empenas e da fachada tardoz.

### **Interior**

- Reconstrução do seu interior, dado a o mau estado da estrutura do edifício e a inexistência de infra-estruturas.

### **Cobertura**

- Reconstrução da cobertura.

---

## PARCELA 23

Intervenção de Nível Profundo, segundo a classificação explanada no Anexo I - Níveis de Intervenção, com especial incidência nas seguintes orientações:

### Fachadas

- Substituição de rebocos e nova pintura.
- Limpeza e Reestruturação da cantaria exterior.
- Substituição de caixilharias e portas de entrada.
- Reparação e pintura de grades de varandas.
- Reparação ou reconstrução das empenas e da fachada tardoz.

### Interior

- Reconstrução do seu interior, dado a o mau estado da estrutura do edifício e a inexistência de infra-estruturas.

### Cobertura

- Reconstrução da cobertura.

---

## PARCELA 24

Intervenção de Nível Ligeiro, segundo a classificação explanada no Anexo I - Níveis de Intervenção, com especial incidência nas seguintes orientações:

A Parcela 24 foi sujeita a emparcelamento encontrando-se renovada, e genericamente sem necessidade de intervenção.

As intervenções definidas referem-se à correcção de patologias pontuais muito localizadas e a obras de manutenção.

### Fachadas

- Limpeza da cantaria exterior.
- Pintura das caixilharias e portas de entrada, ao nível do rés-do-chão.

## Interior

- Reparação pontual dos pavimentos.
- Reparação de rebocos e pintura em tectos e paredes interiores. Tratamento da patologia existente (humidades) resultante de infiltração de água.
- Limpeza e manutenção do saguão.
- Obras pontuais de manutenção - rebocos, pinturas e verificação das coberturas para correcção de patologias pontuais de infiltração de água.

Para além destas obras prevê-se a remodelação interior das áreas destinadas aos equipamentos sociais, com vista à ampliação do “lar de Idosos”, para as instalações da “Creche” e do “Centro de Animação para a Infância” e requalificação dos serviços de “Cozinha e Lavandarias Comunitária”. Impõe-se a manutenção das fachadas e interiormente deverão ser salvaguardados todos os elementos de valor patrimonial.

---

## PARCELA 25

Intervenção de Nível Profundo, segundo a classificação explanada no Anexo I - Níveis de Intervenção, com especial incidência nas seguintes orientações:

### Fachadas

- Fachada voltada à Rua de Sant’Ana, actualmente encontra-se em obras de recuperação, sem intervenção.
- Fachada para o largo de Pena ventosa:
- Retirar elementos dissonantes (persiana exterior)
- Nova pintura no seu revestimento exterior (chapa ondulada).
- Reparação e pintura de caixilharias e portas.
- Colocação de portadas interiores.
- Verificação e reparação das empenas.

### Interior

- Recuperação ou reconstrução do interior dado a o mau estado da estrutura do edifício das fracções com entrada pelo largo de Pena Ventosa.

## Cobertura

- Reparação de anomalias existentes na cobertura.
- Revisão das vedações, rufos, caleiras e tubos de queda.
- Reforçar isolamento térmico.

---

## PARCELA 29

Intervenção de Nível Profundo, segundo a classificação explanada no Anexo I - Níveis de Intervenção, com especial incidência nas seguintes orientações:

### Fachadas

- Substituição de rebocos e nova pintura.
- Limpeza e Reestruturação da cantaria exterior.
- Nova pintura no revestimento exterior do último andar (chapa ondulada).
- Substituição de caixilharias e portas (exteriores).
- Retirar persianas classificando-as como um aspecto dissonante da fachada e colocar portadas interiores.
- Substituição de vidros.
- Recuperação do candeeiro existente na fachada.
- Reparação ou reconstrução da empena e das fachadas voltadas ao espaço público.

### Interior

- Reconstrução do seu interior, dado a o mau estado da estrutura do edifício e a inexistência de infra-estruturas.

## Cobertura

- Reconstrução da cobertura.

---

## PARCELA 35

Intervenção de Nível Médio, segundo a classificação explanada no Anexo I - Níveis de Intervenção, com especial incidência nas seguintes orientações:

### Fachadas

- Substituição de rebocos e pintura.
- Retirar elementos dissonantes: ventilação exterior na caixa de escadas e toldo no rés-do-chão.
- Pintura nas caixilharias e portas (estrutura metálica)

### Interior

- Reparação de rebocos e pintura em tectos e paredes interiores.
- Limpeza e tratamento do antigo Aljube no logradouro

### Cobertura

- Verificação das vedações, rufos, caleiras e tubos de queda.

---

## PARCELA 39

Intervenção de Nível Médio, segundo a classificação explanada no Anexo I - Níveis de Intervenção, com especial incidência nas seguintes orientações:

### Fachadas

- Substituição de rebocos e nova pintura.
- Limpeza e Restruturação da cantaria exterior.
- Reparação e pintura de caixilharias e portas.
- Retirar elementos dissonantes, persianas exteriores e toldo.
- Colocar portadas interiores.
- Reparação das empenas e da fachada tardoz, devendo esta dada a sua visibilidade ser tratada com fachada principal.

### Interior

- Restauração de lajes de madeira com substituição de vigas principais deterioradas, reparação de entabulamento de madeira, incluindo escoramento de laje, abertura de caixas

em muros, dormentes, lixamento, limpeza, aplicação de primário com produto anti-fungos e anti-empodrecimento, betumação e vedação de fendas e faltas.

- Tratamento de pavimentos.
- Reparação de rebocos e pintura em tectos e paredes interiores. Reparação de faltas
- Reparação de portas interiores em madeira e janelas.

### **Cobertura**

- Restauração de estrutura de madeira, de cobertura, formada por entabulamento de madeira aglomerada, madres, dormentes, asnas, com acabamento em perfeito estado de trabalho.
- Substituição das vedações, rufos, caleiras e tubos de queda.

---

### **PARCELA 40**

Intervenção de Nível Médio, segundo a classificação explanada no Anexo I - Níveis de Intervenção, com especial incidência nas seguintes orientações:

### **Fachadas**

- Substituição de rebocos e nova pintura.
- Limpeza e Reestruturação da cantaria exterior.
- Reparação e pintura de caixilharias e portas.
- Retirar elementos dissonantes tais como os plásticos nas grades de varandas, persianas exteriores e antenas.
- Colocar portadas interiores.
- Reparação ou reconstrução das empenas e da fachada tardoz, devendo esta última ser tratada como fachada principal.

### **Interior**

- Restauração de lajes de madeira com substituição de vigas principais deterioradas, reparação de entabulamento de madeira, incluindo escoramento de laje, abertura de caixas

em muros, dormentes, lixamento, limpeza, aplicação de primário com produto anti-fungos e anti-empodrecimento, betumação e vedação de fendas e faltas.

- Tratamento de pavimentos.
- Reparação de rebocos e pintura em tectos e paredes interiores. Reparação de faltas
- Reparação de portas interiores em madeira e janelas.

### **Cobertura**

- Restauração de estrutura de madeira, de cobertura, formada por entabulamento de madeira aglomerada, madres, dormentes, asnas, com acabamento em perfeito estado de trabalho.
- Substituição das vedações, rufos, caleiras e tubos de queda.

---

### **PARCELA 46**

Intervenção de Nível Médio, segundo a classificação explanada no Anexo I - Níveis de Intervenção, com especial incidência nas seguintes orientações:

#### **Fachadas**

- Substituição de rebocos e nova pintura.
- Limpeza e Reestruturação da cantaria exterior.
- Reparação e pintura nas caixilharias e portas de entrada.
- Retirar persianas classificando-as como elemento dissonante da fachada e colocar portadas interiores.

#### **Interior**

- Reparação de rebocos e pintura em tectos e paredes interiores. Reparação de faltas
- Tratamento nas madeiras (rodapé, peitoris, portas interiores, soalho nas escadas, etc.)
- Tratamento de pavimentos cerâmicos.
- WC (sanita+lavatório+ chuveiro+tubagem)
- Revisão, reparação e manutenção da estrutura eléctrica, águas e de telecomunicações.

## Cobertura

- Revisão da cobertura

---

## PARCELA 47

Sem intervenção.

Actualmente encontra-se em obras de recuperação.

---

## PARCELA 48

Intervenção de Nível Ligeiro, segundo a classificação explanada no Anexo I - Níveis de Intervenção, com especial incidência nas seguintes orientações:

### Interior

- Reparação de rebocos e pintura em tectos e paredes interiores. Reparação de faltas.

### Cobertura

- Revisão da cobertura, admitindo-se a rectificação da cota de cumeeada do telhado, alinhando pela cota de cumeeada mais elevada e desde que tal não resulte alteração da altura da fachada de Rua ou em construções que ultrapassem o plano da água de telhado volvida à Rua de Pena Ventosa.

---

## PARCELA 49

Intervenção de Nível Médio, segundo a classificação explanada no Anexo I - Níveis de Intervenção, com especial incidência nas seguintes orientações:

### Fachadas

- Reparação das empenas devido a humidades provenientes da parcela 50.

### Interior

- Reparação de rebocos e pintura em tectos e paredes interiores. Reparação de faltas.
- Reparação de pavimentos. (fogo do rés-do-chão)
- WC (sanita+lavatório+ banheira/chuveiro +tubagem) no fogo do rés-do-chão.

- Revisão, reparação e manutenção da estrutura eléctrica, águas e de telecomunicações.

#### **Cobertura**

- Revisão da cobertura, admitindo-se a rectificação da cota de cumeeada do telhado, alinhando pela cota de cumeeada mais elevada e desde que tal não resulte alteração da altura da fachada de Rua ou em construções que ultrapassem o plano da água de telhado volvida à Rua de Pena Ventosa.

---

#### **PARCELA 50**

Intervenção de Nível Ligeiro, segundo a classificação explanada no Anexo I - Níveis de Intervenção, com especial incidência nas seguintes orientações:

A Parcela 50 foi sujeita a obras de renovação. Encontra-se genericamente em bom estado de conservação sem necessidade de intervenção. As intervenções definidas referem-se à correcção de patologias pontuais muito localizadas e a obras de manutenção.

#### **Interior**

- As madeiras das caixilharias precisam de tratamento dada a existência do “bicho da madeira”.
- Pontuais obras de manutenção (rebocos/pintura) nas paredes e tectos.

#### **Cobertura**

- Reparação nos remates das empenas e da fachada tardoiz relativamente a cobertura.

---

#### **PARCELA 51**

Intervenção de Nível Ligeiro, segundo a classificação explanada no Anexo I - Níveis de Intervenção, com especial incidência nas seguintes orientações:

A Parcela 51 foi sujeita a obras de renovação. Encontra-se genericamente em bom estado de conservação sem necessidade de intervenção. As intervenções definidas referem-se à correcção de patologias pontuais muito localizadas e a obras de manutenção.

#### **Fachadas**

- Substituição de rebocos e nova pintura.
- Pintura nas respectivas caixilharias.

- Revisão e reparação das estruturas das águas pluviais (cano partido).

#### **Interior**

- As madeiras das caixilharias precisam de tratamento dada a existência do “bicho da madeira”.
- Pontuais obras de manutenção (rebocos/pintura) nas paredes e tectos.

#### **Cobertura**

- Reparação nos remates das empenas e da fachada tardoz relativamente a cobertura.

---

### **PARCELA 52**

Intervenção de Nível Ligeiro, segundo a classificação explanada no Anexo I - Níveis de Intervenção, com especial incidência nas seguintes orientações:

A Parcela 52 foi sujeita a obras de renovação. Encontra-se genericamente em bom estado de conservação sem necessidade de intervenção. As intervenções definidas referem-se à correcção de patologias pontuais muito localizadas e a obras de manutenção.

#### **Interior**

- As madeiras das caixilharias precisam de tratamento dada a existência do “bicho da madeira”.
- Pontuais obras de manutenção (pintura)

---

### **PARCELA 53**

Intervenção de Nível Ligeiro, segundo a classificação explanada no Anexo I - Níveis de Intervenção, com especial incidência nas seguintes orientações:

A Parcela 53 foi sujeita a obras de renovação. Encontra-se genericamente em bom estado de conservação sem necessidade de intervenção. As intervenções definidas referem-se à correcção de patologias pontuais muito localizadas e a obras de manutenção.

#### **Fachadas**

- Pintura na fachada principal.
- Manutenção das águas pluviais.

- Interior
- As madeiras das caixilharias precisam de tratamento dada a existência do “bicho da madeira”.

---

## PARCELA 54

Intervenção de Nível Profundo, segundo a classificação explanada no Anexo I - Níveis de Intervenção, com especial incidência nas seguintes orientações:

### Fachadas

- Substituição de rebocos e nova pintura.
- Limpeza e Reestruturação da cantaria exterior.
- Substituição de caixilharias e portas de entrada.
- Retirar persianas classificando-as como um aspecto dissonante da fachada e colocar portadas interiores.
- Revisão e manutenção da estrutura eléctrica e de telecomunicações.
- Levantamento de tubagens de canalizações e de escoamentos de uma habitação normal, por meios manuais, incluindo limpeza e remoção de entulho à beira da carga, sem transporte a vazadouro.
- Revisão e manutenção do saneamento.
- Reparação ou reconstrução das empenas e da fachada tardoz.

### Interior

- Reconstrução do seu interior, dado a o mau estado da estrutura do edifício e a inexistência de infra-estruturas.

### Cobertura

- Reconstrução da cobertura.

---

## PARCELA 55

Intervenção de Nível Ligeiro, segundo a classificação explanada no Anexo I - Níveis de Intervenção, com especial incidência nas seguintes orientações:

A Parcela 55 foi sujeita a obras de renovação. Encontra-se genericamente em bom estado de conservação sem necessidade de intervenção. As intervenções definidas referem-se à correcção de patologias pontuais muito localizadas e a obras de manutenção.

### Fachadas

- Retirar persianas classificando-as como elemento dissonante da fachada e colocar portadas interiores.
- Revisão e manutenção da estrutura eléctrica e de telecomunicações.
- Revisão e manutenção do saneamento.
- Reparação e revisão das empenas (humidades) e da fachada tardoz.

#### 4 ESTIMATIVA ORÇAMENTAL DA INTERVENÇÃO PROPOSTA

QUARTEIRÃO	CÓDIGO PARCELA	TIPO DE INTERVENÇÃO	NÍVEL DE INTERVENÇÃO	ESTIMATIVA DO CUSTO DE OBRA	
14046	1	Pólo 1	Profunda	n.a.	
14046	2	Pólo 1	Profunda	n.a.	
14046	3	Pólo 1	Média	79.807	
14046	4	Pólo 1	Média	58.879	
14046	5	Pólo 1	Profunda	139.875	
14046	6	Pólo 1	Média	29.251	
14046	7	Pólo 1	Média	35.495	
14046	8	Pólo 1	Profunda	n.a.	
14046	9	Pólo 1	Profunda		
14046	10	Pólo 1	Profunda	n.a.	
14046	11	Pólo 1	Profunda	n.a.	
14046	12	Pólo 1	Profunda	n.a.	
14046	13	Pólo 1	Profunda	n.a.	
14046	14	Pólo 1	Profunda	n.a.	
14046	15	Sem Intervenção			
14046	16	Isolada	Ligeira	€ 46.400	
14046	17	Isolada	Ligeira	€ 36.240	
14046	18	Isolada	Média	€ 97.810	
14046	19	Isolada	Média	€ 118.086	
14046	20	Isolada	Média	€ 118.050	
14046	21	Isolada	Ligeira	€ 21.400	
14046	22	Isolada	Profunda	€ 197.430	
14046	23	Isolada	Profunda	€ 172.173	
14046	24	Isolada	Ligeira	€ 27.500	
14046	24	Isolada	Lar de Idosos	n.a	
14046	25	Isolada	Profunda	€ 42.033	

QUARTEIRÃO	CÓDIGO PARCELA	TIPO DE INTERVENÇÃO	NÍVEL DE INTERVENÇÃO	ESTIMATIVA DO CUSTO DE OBRA
14046	26	Pólo 2	Profunda	n.a.
14046	27	Pólo 2	Profunda	n.a.
14046	28	Pólo 2	Profunda	n.a.
14046	29	Pólo 2	Profunda	€ 144.675
14046	30	Pólo 1	Profunda	n.a.
14046	31	Pólo 1	Profunda	n.a.
14046	32	Pólo 1	Profunda	n.a.
14046	33	Pólo 1	Profunda	n.a.
14046	34	Pólo 1	Profunda	n.a.
14046	35	Pólo 1	Média	26.102
14046	36	Pólo 1	Profunda	n.a.
14046	37	Pólo 1	Profunda	n.a.
14046	38	Pólo 1	Profunda	n.a.
14046	39	Pólo 1	Média	51.200
14046	40	Pólo 1	Média	96.179
14046	41	Pólo 1	Profunda	n.a.
14046	42	Pólo 1	Profunda	n.a.
14046	43	Pólo 1	Profunda	n.a.
14046	44	Pólo 1	Profunda	n.a.
14046	45	Pólo 1	Profunda	
14046	46	Isolada	Média	€ 26.563
14046	47	Sem Intervenção		
14046	48	Isolada	Média	€ 22.331
14046	49	Isolada	Média	
14046	50	Isolada	Ligeira	€ 13.500
14046	51	Isolada	Ligeira	€ 15.800
14046	52	Isolada	Ligeira	€ 14.500
14046	53	Isolada	Ligeira	€ 25.900
14046	54	Isolada	Profunda	€ 90.407

QUARTEIRÃO	CÓDIGO PARCELA	TIPO DE INTERVENÇÃO	NÍVEL DE INTERVENÇÃO	ESTIMATIVA DO CUSTO DE OBRA
14046	55	Isolada	Ligeira	€ 6.500
14046	56	Pólo 2	Profunda	n.a.
14046	57	Pólo 2	Profunda	n.a.
14046	58	Pólo 2	Profunda	n.a.

## 5 PLANIFICAÇÃO DA INTERVENÇÃO PROPOSTA

Parcelas	2008				2009				2010		
	1º trimestre	2º trimestre	3º trimestre	4º trimestre	1º trimestre	2º trimestre	3º trimestre	4º trimestre	1º trimestre	2º trimestre	3º trimestre
1	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
2	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
3	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
4	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
5	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
6	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
7	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
8	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
9	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
10	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
11	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
12	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
13	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
14	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
15	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
16	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
17	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
18	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
19	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
20	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
21	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
22	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
23	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
24	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
25	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
26	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
27	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
28	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
29	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
30	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
31	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
32	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
33	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
34	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
35	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
36	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█

Parcelas	2008				2009				2010		
	1º trimestre	2º trimestre	3º trimestre	4º trimestre	1º trimestre	2º trimestre	3º trimestre	4º trimestre	1º trimestre	2º trimestre	3º trimestre
37	Light Blue										
38	Light Blue										
39	Light Blue										
40	Light Blue										
41	Light Blue										
42	Light Blue										
43	Light Blue										
44	Light Blue										
45	Light Blue										
46	Light Blue										
47	Light Blue										
48	Light Blue										
49	Light Blue										
50	Light Blue										
51	Light Blue										
52	Light Blue										
53	Light Blue										
54	Light Blue										
55	Light Blue										
56	Light Blue										
57	Light Blue										
58	Light Blue										

- Aprovação do Projecto Base Documento Estratégico
- Discussão Pública do Projecto Base Documento Estratégico
- Aprovação do Documento Estratégico
- Celebração de contratos de reabilitação
- Elaboração de projectos de licenciamento e execução
- Obras - intervenção ligeira
- Obras - intervenção média
- Obras - intervenção profunda

## 6 IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DOS PRÉDIOS QUE INTEGRAM A UNIDADE DE INTERVENÇÃO

**PARCELA UM** - Prédio urbano composto por casa de quatro pavimentos, sito na Rua Escura, nº 2 a 6 e Rua da Bainharia, nº 162 a 166, da freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob parte do número 16.012, fls. 179 do Livro B - 54, da freguesia da Sé, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 2137.

**PARCELA DOIS** - Prédio urbano composto por casa de quatro pavimentos, sito na Rua da Bainharia, nº 158 a 160, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob parte do número 16.012, fls. 179 do Livro B - 54, da freguesia da Sé do Porto, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 2138.

**PARCELA TRÊS** - Prédio urbano composto por casa de cinco pavimentos, sito na Rua da Bainharia, nº 152 a 156 freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 19.003, fls 153vº do Livro B-62, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 989.

**PARCELA QUATRO** - Prédio urbano composto por casa de quatro pavimentos, sito na Rua da Bainharia, nº 146 a 150, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 435 da freguesia da Sé e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 988.

**PARCELA CINCO** - Prédio urbano composto por casa de quatro pavimentos, sito na Rua da Bainharia, nº 140 a 144 freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 1.874, fls 194vº do Livro B-15 e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 987.

**PARCELA SEIS** - Prédio urbano composto por casa de quatro pavimentos, sito na Rua da Bainharia, nº 136 a 138, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 685 da freguesia da Sé e inscrito na respectiva matriz sob o Artigo 986.

**PARCELA SETE** - Prédio urbano composto por casa de quatro pavimentos, sito na Rua da Bainharia, nº 132 a 134, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 7304, a fls. 56 do Livro B - 32 da freguesia da Sé, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 985.

**PARCELA OITO** - Prédio urbano composto por casa de cinco pavimentos, sito na Rua da Bainharia, nº 128 a 130 freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 300 da freguesia da Sé, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 984.

**PARCELA NOVE** - Prédio urbano composto por casa de cinco pavimentos, sito na Rua da Bainharia, nº 124 A 146 freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 184 da freguesia da Sé, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 983.

**PARCELA DEZ** - Prédio urbano composto por casa de três pavimentos e dependência, sito na Rua da Bainharia, nº 120 a 122 freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 56 da freguesia da Sé, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 982 .

**PARCELA ONZE** - Prédio urbano composto por casa de seis pavimentos, sito na Rua da Bainharia, nº 116 a 118 freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 49.091, fls. 67 do Livro B-139 da freguesia da Sé, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 981.

**PARCELA DOZE** - Prédio urbano composto por casa de cinco pavimentos, sito na Rua da Bainharia, nº 112 A 114, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 321 da freguesia da Sé, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 980.

**PARCELA TREZE** - Prédio urbano composto por casa de cinco pavimentos, sito na Rua da Bainharia, nº 110, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 483 da freguesia da Sé, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 979.

**PARCELA CATORZE** - Prédio urbano composto por casa de cinco pavimentos, sito na Rua da Bainharia, nº 106 a 108, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 470 da freguesia da Sé, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 978.

**PARCELA QUINZE** - Prédio urbano composto por casa de seis pavimentos, sito na Rua da Bainharia, nº 102 a 104 freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 720 da freguesia da Sé, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 977.

**PARCELA DEZASSEIS**- Prédio urbano constituído em propriedade horizontal, composto por quatro pavimentos, sito na Rua da Bainharia, nº 92 a 100 freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 551 da freguesia da Sé e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 2330.

Composição das fracções autónomas:

- Fracção A - r/chão, com pateo descoberto, com entrada pelos nºs 92, 96, 96<sup>a</sup> e 98, destinado a comércio;
- Fracção B - 1º andar com entrada pelo nº 100, destinado a habitação;
- Fracção C - 1º, 2º e 3º andares, com entrada pelo nº 94 , destinado a habitação;
- Fracção D - 2º andar com entrada pelo nº 100, destinado a habitação;
- Fracção E- 3º andar com entrada pelo nº 100, destinado a habitação.

**PARCELA DEZASSETE** - Prédio urbano composto por casa de cinco pavimentos, sito na Rua da Bainharia, nº 88 a 90 freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 285 da freguesia da Sé, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 973.

**PARCELA DEZOITO** - Prédio urbano composto por casa de quatro pavimentos, sito na Rua da Bainharia, nº 84 A 86, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 14.993, fls. 56 do Livro B-52, da freguesia da Sé inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 1366 (ou parte do 972)

**PARCELA DEZANOVE** - Prédio urbano composto por casa de quatro pavimentos, sito na Rua da Bainharia, nº 78 a 82 freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 722 da freguesia da Sé, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 972.

**PARCELA VINTE** - Prédio urbano composto por casa de cinco pavimentos, sito na Rua da Bainharia, nº 74 a 76, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 82 da freguesia da Sé, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 971.

**PARCELA VINTE UM** - Prédio urbano composto por casa de cinco pavimentos, sito na Rua da Bainharia, nº 72, 70, 68, 66, 64, 62, 60, 58, 56, 54 e 52A freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nºs 60, 275, 235, 87 e 242 da freguesia da Sé, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 970, 969, 968, 967, 2279.

**PARCELA VINTE E DOIS** - Prédio urbano composto por casa de cinco pavimentos, sito na Rua da Bainharia, nº 50/52, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 18.321, fls. 199 do Livro B - 60 da freguesia da Sé, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 965.

**PARCELA VINTE E TRÊS** - Prédio urbano composto por casa de cinco pavimentos, sito na Rua da Bainharia, nº 46 A 48, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 468 da freguesia da Sé, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 964.

**PARCELA VINTE E QUATRO** - Prédio urbano composto por casa de cinco pavimentos, sito na Rua da Bainharia, nºs 44, 42, 40, 38, 36, 34, 32, 30, 28, 26, 24, 22, 20, 18 e Rua de Santana, nºs 44, 42, 40, 38, 36 e Largo da Pena Ventosa, nº 15, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 632, nº 111, fls. 27vº do Livro B - 2, nº630, nº83, nº 788, nº 789, nº 447, nº 5.171, fls. 100 do Livro B-31 e nº 458 da freguesia da Sé, nº 458, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 963, 962, 2139, 960, 959, 958, 957, 1122 e 1121.

**PARCELA VINTE E CINCO** - Prédio urbano composto por casa de cinco pavimentos, sito na Rua de Santana, 32 a 34 e Lg. da Pena Ventosa, nº 13, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 610, da freguesia da Sé, e inscrito na respectiva matriz

predial sob o artigo 1120.

**PARCELA VINTE E SEIS** - Prédio urbano composto por casa de seis pavimentos, sito na Rua de Santana, 28 a 30 e Lg. da Pena Ventosa, nº 9/11, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 397, da freguesia da Sé, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 1119.

**PARCELA VINTE E SETE** - Prédio urbano composto por casa de seis pavimentos, sito na Rua de Santana, 24 a 26 e Lg. da Pena Ventosa, nº 5/7, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 299, da freguesia da Sé, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 1118.

**PARCELA VINTE E OITO** - Prédio urbano composto por casa de seis pavimentos, sito na Rua de Santana, 20 a 22 e Lg. da Pena Ventosa, nº 3, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 524, da freguesia da Sé, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 1117.

**PARCELA VINTE E NOVE** - Prédio urbano composto por casa de seis pavimentos, sito na Rua de Santana, 16/18, Lg. Da Pena Ventosa, 1 e Tr. de Santana, nº 1, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 106, da freguesia da Sé, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 1116.

**PARCELA TRINTA** - Prédio urbano composto por casa de cinco pavimentos, sito na Rua Escura, nº 8/10, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 8.079, fls. 69º do Livro B - 34, da freguesia da Sé, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 1084.

**PARCELA TRINTA E UM** - Prédio urbano composto por casa de cinco pavimentos, sito na Rua Escura, nº 12 a 14, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 27.271, FLS. 161 do Livro B - 83, da freguesia da Sé, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 1085.

**PARCELA TRINTA E DOIS** - Prédio urbano composto por casa de quatro pavimentos, sito na Rua Escura, nº 16, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 603, da freguesia da Sé, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 1086.

**PARCELA TRINTA E TRÊS** - Prédio urbano composto por casa de cinco pavimentos, sito na Rua Escura, nº 18, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 496, da freguesia da Sé, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 1087.

**PARCELA TRINTA E QUATRO** - Prédio urbano composto por casa de quatro pavimentos, sito na Rua Escura, nº 20/22, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial

sob o nº 566, da freguesia da Sé, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 1088.

**PARCELA TRINTA E CINCO** - Prédio urbano composto por casa de quatro pavimentos, sito na Rua Escura, nºs 24/28 e 44/46, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nºs 827 e 12.392, fls. 127vº do Livro B - 45, da freguesia da Sé, , e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 2386 e 1.092

**PARCELA TRINTA E SEIS** - Prédio urbano composto por casa de dois pavimentos, sito na Rua s. Sebastião 81/ 83, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 17.532, fls. 197 do Livro B-58, da freguesia da Sé, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 1198.

**PARCELA TRINTA E SETE** - Prédio urbano composto por casa de dois pavimentos, sito na Rua S. Sebastião, 77, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 646 da freguesia da Sé, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 1197.

**PARCELA TRINTA E OITO** - Prédio urbano composto por casa de três pavimentos, sito na Rua S. Sebastião, nº 71, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 5.576, fls. 171 do Livro B-27, da freguesia da Sé, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 1196.

**PARCELA TRINTA E NOVE** - Prédio urbano composto por casa de quatro pavimentos, sito na Rua S. Sebastião, n 63/67, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 9.803, fls. 191vº do Livro B-38, da freguesia da Sé, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 1195.

**PARCELA QUARENTA** - Prédio urbano composto por casa de quatro pavimentos, sito na Rua S. Sebastião, n 57 a 61, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 1245 fls. 148vº do Livro B-13, da freguesia da Sé, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 1194.

**PARCELA QUARENTA E UM** - Prédio urbano composto por casa de quatro pavimentos, sito na Rua de S. Sebastião, nº 53 a 55, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 310, da freguesia da Sé, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 2161.

**PARCELA QUARENTA E DOIS** - Prédio urbano composto por casa de cinco pavimentos, sito na Rua S. Sebastião, 51 e Rua da Pena Ventosa, nº 85, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 10.778 fls. 101 do Livro B-41, da freguesia da Sé, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 1192.

**PARCELA QUARENTA E TRÊS** - Prédio urbano composto por casa de dois pavimentos, sito na Rua da Pena Ventosa, nº 79, 81 e 83, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do

Registo Predial sob o nº 133, da freguesia da Sé, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 1142.

**PARCELA QUARENTA E QUATRO** - Prédio urbano composto por casa de dois pavimentos, sito na Rua da Pena Ventosa, nº 77 a 77A, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 4509 fls. 112 do Livro B-25, da freguesia da Sé, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 1141.

**PARCELA QUARENTA E CINCO** - Prédio urbano composto por casa de três pavimentos, sito na Rua da Pena Ventosa, nº 73 e 73 A, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 778, da freguesia da Sé, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 1139.

**PARCELA QUARENTA E SEIS** - Prédio urbano composto por casa de dois pavimentos, sito na Rua da Pena Ventosa, nº 69 a 71 freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 547, da freguesia da Sé, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 1138.

**PARCELA QUARENTA E SETE** - Prédio urbano composto por casa de dois pavimentos, sito na Rua da Pena Ventosa, nº 67 e 69A freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 804, da freguesia da Sé, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 1137.

**PARCELA QUARENTA E OITO** - Prédio urbano composto por casa de dois pavimentos, sito na Rua da Pena Ventosa, nº 63 a 65 freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 308, da freguesia da Sé, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 1136.

**PARCELA QUARENTA E NOVE** - Prédio urbano composto por casa de dois pavimentos, sito na Rua da Pena Ventosa, nº 59 a 61 freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 4683, fls. 214vº do Livro B-25, da freguesia da Sé, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 1135.

**PARCELA CINQUENTA** - Prédio urbano composto por casa de três pavimentos, sito na Rua da Pena Ventosa, nº 53 a 57 freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 309, da freguesia da Sé, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 1134.

**PARCELA CINQUENTA E UM** - Prédio urbano composto por casa de quatro pavimentos, sito na Rua da Pena Ventosa, nº 49 a 51 da freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 692, da freguesia da Sé, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 1133.

**PARCELA CINQUENTA E DOIS** - Prédio urbano composto por casa de quatro pavimentos, sito na Rua da Pena Ventosa, nº 45 a 47 da freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 175, da freguesia da Sé, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo

1132.

**PARCELA CINQUENTA E TRÊS** - Prédio urbano composto por casa de cinco pavimentos, sito na Rua da Pena Ventosa, nº 39 a 43 da freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 86, da freguesia da Sé, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 1131.

**PARCELA CINQUENTA E QUATRO** - Prédio urbano composto por casa de três pavimentos, sito na Rua da Pena Ventosa, nº 35 a 37 da freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 143, da freguesia da Sé, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 1130.

**PARCELA CINQUENTA E CINCO** - Prédio urbano composto por casa de três pavimentos, sito na Rua da Pena Ventosa, nº 29 a 33 da freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 4, da freguesia da Sé, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 1129.

**PARCELA CINQUENTA E SEIS** - Prédio urbano composto por casa de três pavimentos, sito na Rua da Pena Ventosa, nº 25 a 27 da freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 270, da freguesia da Sé, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 1128.

**PARCELA CINQUENTA E SETE** - Prédio urbano composto por casa de cinco pavimentos, sito no Largo da Pena Ventosa, nº 23, 25 e 27, da freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 399, da freguesia da Sé, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 1125.

**PARCELA CINQUENTA E OITO** - Prédio urbano composto por casa de cinco pavimentos, sito no Largo da Pena Ventosa, nº 17 a 21, da freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 400, da freguesia da Sé, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 1124.

## **7 INTERESSADOS EM COLABORAR COM OS PROPRIETÁRIOS**

.Não foram recebidas manifestações de interesse.

## **8 AVISOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA**

O site da Porto Vivo, Sociedade de Reabilitação Urbana, contém informação actualizada sobre os apoios existentes, sem prejuízo de poder ser prestada informação a todos que entenderem solicitá-la.

[www.portovivosru.pt](http://www.portovivosru.pt)

**Equipa Técnica**

***Documento Estratégico***

Paulo Valença

Fátima Cabral

Margarida Guimarães

Ana Leite Pereira